

乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司  
(住所: 乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)维泰南路 1 号  
维泰大厦 12 层 1205 室)

2020 年公开发行公司债券(第一期)  
(面向合格投资者)  
募集说明书摘要

主承销商/受托管理人:



東亞前海證券有限公司  
East Asia Qianhai Securities Co., Ltd.

(注册地址: 深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室)

签署日期: 2020 年 4 月 2 日

## 声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号—公开发行公司债券募集说明书(2015 年修订)》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体总经理办公会成员承诺：截至本募集说明书及其摘要封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文

件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，本公司主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。本期债券上市前，公司最近一期末净资产为 778,931.05 万元（截至 2019 年 9 月末合并报表中所有者权益合计数），归属于母公司净资产为 778,931.05 万元（截至 2019 年 9 月末合并报表中归属于母公司所有者权益数）；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 9,699.35 万元（2016-2018 年合并报表口径归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、公司债券属于利率敏感型投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采取固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本期债券发行后拟安排在上交所上市交易，由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与发达二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

四、本期债券仅面向合格投资者发行，合格投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

五、发行人所从事的资产租赁行业、贸易行业等受宏观经济情况影响，经济发展的周期变化和波动将对发行人的经营状况产生较大的影响。国家统计局的数

据显示，我国 2018 年四个季度 GDP 和 2019 年三个季度增速分别为 6.80%、6.70%、6.50%、6.40%、6.40%、6.20% 和 6.00%，若之后年度出现国家经济发展疲软的状况，发行人业务或将受到不利影响。

六、本期债券为无担保债券。发行人受国家产业政策影响较大，如果国家在行业法规、行业投融资体制、产业发展指导意见等相关产业政策方面做出不利于发行人发展的调整，将会制约公司的业务发展，进而对公司经营状况造成不利影响并导致未能如期足额获得还款资金，可能影响本期债券本息的按期偿付。若本公司未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

七、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。根据上海新世纪评级的符号及定义，该级别反映了本期债券发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。考虑到上海新世纪评级对公司和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来上海新世纪评级调低对公司主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本期债券的投资者造成损失。自评级报告出具之日起，上海新世纪评级将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，保留对本期债券的信用风险进行持续跟踪、进行定期和不定期跟踪评级，据以决定是否调整本期债券信用等级的权利。

八、公司现在的类型仍为全民所有制，还未进行改制，公司治理结构与《公司法》下的公司制企业差异较大，如：公司不设董事会、监事会等机构，公司在决策体系设计上，设立总经理办公会，在组织机构设置、子公司管理等方面也与一般市场竞争类公司制企业存在差异。这种管理模式对公司的管理水平、风险控制能力和决策能力起到了很大的制约作用，随着社会经济的发展，原有体制逐渐不适应公司内外部发展的要求。目前公司正着手研究自身公司治理的优化及完善，以适应日新月异的市场化环境，在此过程中公司治理结构的矛盾将逐步凸显，可能对发行人经营管理带来风险。

九、2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人应收账款分别为 80,365.36 万

元,120,389.25 万元,116,240.08 万元和 156,646.20 万元,占总资产比例为 9.71%、8.10%、5.91%、6.65%; 其他应收款分别为 48,148.98 万元、26,148.08 万元、127,063.35 万元、173,197.81 万元,占总资产比例为 5.82%、1.76%、6.46% 和 7.35%。近些年发行人道路园林维护持续投入, 同时贸易业务不断发展及 2018 年新增棚户区改造项目, 导致产生较多的应收款项。这部分款项的回收与政府和贸易业务下游经销商的支付进度有关, 若无法按时支付欠款将影响发行人的偿债能力。

十、2016-2018 年末和 2019 年 9 月末, 发行人短期、长期借款总额分别为 112,343.43 万元、344,834.00 万元、394,501.42 万元和 606,073.00 万元, 总体来看, 发行人债务规模呈上升趋势, 发行人的经营状况可能会受到不可控制的因素如市场环境和政策环境的影响。发行人的经营活动可能不能带来预期的回报, 使发行人难以从预期的还款来源获得足够资金, 从而可能影响到本期债券的如期足额偿付。

十一、公司作为开发区的主要投资运营主体之一, 前期资金投入量较大, 建设周期较长, 资金回笼周期相对较长, 2016-2018 年末和 2019 年 9 月末, 公司投资性活动产生的现金流量净额分别为 -62,551.65 万元、-238,624.35 万元、-361,851.19 万元和 -162,297.87 万元, 公司存在未来投资性现金流支出较大的风险。

十二、近年来, 由于公司投资项目及规模均有较大增长, 公司债务规模也不断扩大, 2016-2018 年末和 2019 年 9 月末, 公司负债总额分别为 343,852.64 万元、956,730.51 万元、1,242,302.82 万元和 1,578,004.03 万元, 其中有息债务分别为 289,045.28 万元、724,937.16 万元、936,051.47 万元和 1,266,170.43 万元, 分别占发行人负债总额的 84.06%、75.77%、75.35% 和 80.24%, 公司有息债务占比较高, 近期融资市场利率的波动较大, 公司财务费用支出容易受融资成本波动的影响。

十三、截至 2019 年 9 月末, 公司用于银行抵质押资产账面价值为 367,992.99 万元, 公司如若不能到期按时归还抵押贷款, 受限资产面临被银行处置风险, 将对公司产生不利影响。

十四、截至 2019 年 9 月末, 发行人获得各银行授信总额度共计 1,062,923.00

万元，已使用额度为 617,073.00 万元，未使用额度为 445,850.00 万元。尽管公司融资渠道较畅通，但仍面临未使用授信额度相对较小的风险。如果未来公司不具备合理调配授信额度的能力，将可能对偿债能力及正常经营产生不利影响。

十五、2016-2018 年及 2019 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 244,969.05 万元、281,092.85 万元、373,913.14 万元及 476,617.01 万元，占总资产比例分别为 29.61%、18.91%、19.01% 和 20.22%。发行人投资性房地产以公允价值计量，但受到房地产市场价格波动的影响，存在一定的风险。

十六、截至 2019 年 9 月末，公司应收账款总额为 156,646.20 万元，占流动资产的比例为 15.79%，前五大应收账款之和占应收账款总额比例为 93.79%。应收账款主要为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局和乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司。作为开发区园林道路养护工作的实施主体与城镇化项目建设主体，发行人应收账款还将集中在相关管理部门与国有企业，目前回收情况虽然正常，但仍存在一定回收风险。

十七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人、持有无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本次债券之行为均视为同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

# 目录

声明 .....	2
重大事项提示 .....	4
目录 .....	8
释义 .....	10
第一节发行概况 .....	12
一、本次债券的核准情况及核准规模 .....	12
二、本期债券发行的基本情况及发行条款 .....	12
三、本期债券发行及上市安排 .....	15
四、本期债券发行的有关机构 .....	15
五、认购人承诺 .....	17
六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....	18
第二节发行人及本期债券的资信状况 .....	19
一、本次债券的信用评级情况 .....	19
二、信用评级报告的主要事项 .....	19
三、发行人的资信情况 .....	21
第三节发行人基本情况 .....	24
一、发行人概况 .....	24
二、发行人历史沿革 .....	25
三、重大资产重组情况 .....	29
四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况 .....	30
五、独立运行情况 .....	30
六、重要权益投资情况 .....	31
七、法人治理结构及运行情况 .....	34
八、内部管理制度的建立与运行情况 .....	37
九、发行人总经理办公会成员和经营层管理人员的基本情况 .....	43
十、发行人所在行业状况及行业地位 .....	45

十一、发行人主营业务概况 .....	55
十二、关联交易情况 .....	89
十三、重大违法违规情况 .....	92
十四、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排 .....	92
第四节财务会计信息 .....	95
一、合并财务报表范围 .....	95
二、最近三年及一期的财务报表 .....	96
三、最近三年及一期主要财务指标 .....	106
四、主要财务数据及指标分析 .....	107
五、发行人纳税情况 .....	167
六、发行人有息债务 .....	168
七、本期发行后发行人资产负债结构的变化 .....	172
八、资产抵押、质押、其他被限制处置事项 .....	173
九、未决诉讼情况 .....	174
十、对外担保情况 .....	174
第五节募集资金运用 .....	175
一、本次募集资金数额 .....	175
二、本期债券募集资金的运用计划 .....	175
三、发行人按约定使用募集资金的承诺 .....	177
四、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响 .....	177
五、专项账户管理安排 .....	178
六、募集资金监管机制 .....	180
七、已发行公司债券基本情况和募集资金使用情况 .....	180
第六节备查文件 .....	183

## 释义

本募集说明书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人或公司	指	乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司
本次债券	指	经中国证监会核准向合格投资者公开发行不超过10亿元（含10亿元）的公司债券
本期债券	指	本次债券项下的乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司2020年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期发行	指	本期债券的公开发行
主承销商、债券受托管理人、东亚前海证券	指	东亚前海证券有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
乌经开/经开区/乌鲁木齐经开区	指	乌鲁木齐经济技术开发区
经开区管委会	指	乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会
经开区国资委	指	乌鲁木齐经济技术开发区国有资产监督管理委员会
建发公司、建发总公司	指	乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司
建投公司	指	乌鲁木齐经济技术开发区建设投资开发有限公司
朗坤公司	指	新疆朗坤房地产开发有限公司
国资公司	指	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司2020年公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充协议
《债券持有人会议规则》	指	《乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司2020年公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充规则
认购人、投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的主体
发行人律师	指	北京盈科（上海）律师事务所
资信评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司章程》	指	《乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近三年、近三年	指	2016年度、2017年度和2018年度
报告期/近三年及一期	指	2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-9月
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司2020年公开发行公司债券募集说明书》
小微债	指	小微企业增信集合债券
工作日	指	北京市的商业银行对公营业日（法定节假日和/或休息日除外）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元	指	人民币元

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指追溯调整后合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节发行概况

### 一、本次债券的核准情况及核准规模

2019 年 4 月 23 日，发行人召开第二十三次总经理办公会，公司总经理赵振国在公司会议室主持召开专题会议，会议审议通过了关于公开发行公司债券的议案。总经理办公会的召集和召开符合《全民所有制工业企业法》和《公司章程》的规定，决议有效。

2019 年 11 月 2 日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会依据法律法规及公司章程的规定，批准了关于发行人公开发行公司债券的议案。

2020 年 3 月 17 日，经中国证监会证监许可〔2020〕431 号文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过人民币 10 亿元的公司债券。

### 二、本期债券发行的基本情况及发行条款

- 1、发行主体：乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司。
- 2、债券种类：面向合格投资者公开发行的公司债券。
- 3、债券名称：乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）。
- 4、债券期限：本期债券的期限为 5 年，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权及投资者回售选择权。
- 5、发行人票面利率调整选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在上交所网站专区或以上交所认可的其他方式向合格投资者发布关于是否上调或下调本期债券票面利率以及上调或下调幅度的公告和回售实施办法公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
- 6、投资者回售选择权：投资者有权选择在第 3 个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人，或放弃投资者回售选择权而继续持有。

本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

7、发行规模：本期债券发行总规模不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

8、债券票面金额：本期债券面值 100 元。

9、发行价格：本期债券按面值平价发行。

10、担保情况：本期债券无担保。

11、债券利率及其确定方式：本期公司债券的票面利率将根据网下询价结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致，在利率询价区间内确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。公司按照债券登记机构相关业务规则将到期的利息和/或本金足额划入债券登记机构指定的银行账户后，不再另计利息。

12、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

13、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

14、发行方式与发行对象：本期债券面向符合《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

15、配售规则：簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资

者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

16、向公司股东配售安排：本期债券不安排向公司股东优先配售。

17、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

18、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 4 月 10 日。

19、付息日：本期债券的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 4 月 10 日，如果投资者在第 3 年末行使回售权，则所回售部分债券付息日期为 2021 年至 2023 年每年的 4 月 10 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

20、到期日：本期债券的到期日为 2025 年 4 月 10 日。如果投资者在第 3 年末行使回售权，则所回售部分债券到期日为 2023 年 4 月 10 日。

21、兑付日：本期债券的兑付日期为 2025 年 4 月 10 日。如果投资者在第 3 年末行使回售权，则所回售部分债券兑付日为 2023 年 4 月 10 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

22、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 4 月 10 日至 2025 年 4 月 9 日，如果投资者在第 3 年末行使回售权，则所回售部分债券计息期限为 2020 年 4 月 10 日至 2023 年 4 月 9 日。

23、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

24、信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

25、主承销商：东亚前海证券有限责任公司

26、簿记管理人：东亚前海证券有限责任公司

- 27、债券受托管理人：东亚前海证券有限责任公司
- 28、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。
- 29、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。
- 30、增信方式：本期债券不设增信措施。
- 31、募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后用于补充公司流动资金和偿还公司债务。
- 32、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。
- 33、募集资金专项账户：本期债券发行前，发行人将开设募集资金专项账户，专门用于募集资金、偿债保障金的归集和使用。

### **三、本期债券发行及上市安排**

#### **(一) 本期债券发行时间安排**

发行公告刊登日期：2020 年 4 月 7 日。

发行首日：2020 年 4 月 9 日。

预计发行/网下认购期限：2020 年 4 月 9 日至 2020 年 4 月 10 日。

#### **(二) 本期债券上市安排**

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

发行人承诺，在本期公司债券发行前，将按照《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》等业务规则（以下简称“新规则”）完成对相关公司债券申请文件的更新，以符合新规则的要求。

### **四、本期债券发行的有关机构**

#### **(一) 发行人：乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司**

注册地址：乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）维泰南路 1 号维泰大厦

12 层 1205 室

法定代表人：赵振国

信息披露事务负责人：王易鹏

联系地址：乌鲁木齐经济技术开发区阳澄湖路 98 号能建大厦 23 层

电话：0991-3776662

传真：0991-3774577

**(二) 主承销商/受托管理人：东亚前海证券有限责任公司**

注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室

法定代表人：田洪

经办人员：贺涛、罗明、庄冰如

联系地址：深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一座第 23 层

电话：0755-21376877

传真：0755-21376999

**(三) 发行人律师：北京盈科（上海）律师事务所**

注册地址：上海市闸北区裕通路 100 号洲际中心 15 楼

负责人：李举东

经办律师：刘成军、贾晓伟

联系地址：上海市闸北区裕通路 100 号洲际中心 15 楼

电话：021-60561288

传真：021-60561299

**(四) 会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）**

注册地址：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

法定代表人：李尊农

签字注册会计师：张颖君、赵云霞、孙萍、任华贵

联系地址：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

电话：010-68364878

传真：010-68364878

**(五) 资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

注册地址：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

法定代表人：朱荣恩

经办人：吴梦琦、李娟

联系地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

电话：021-63501349

传真：021-63500872

（六）募集资金专项账户开户银行：华夏银行银行股份有限公司乌鲁木齐河南路支行

营业场所：新疆乌鲁木齐市河南西路 77 号

负责人：刘雪松

联系人：杨泽

联系电话：0991-7888636

传真：0991-7888669

（七）公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

注册地址：上海市浦东东南路 528 号

总经理：蒋峰

办公地址：上海市迎春路 555 弄 B 栋 6 楼

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（八）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

注册地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

负责人：聂燕

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 五、认购人承诺

认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的投资者（包括本期债券的初始

购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- (一) 接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；
- (二) 本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- (三) 本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；
- (四) 投资者认购本期债券视作同意东亚前海证券作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定；
- (五) 投资者认购本期债券视作同意发行人与债券受托管理人为本期债券共同制定的《债券持有人会议规则》。

## 六、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书封面签署日，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第二节发行人及本期债券的资信状况

### 一、本次债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）信用评级报告》（新世纪债评(2019)011599 号），发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

### 二、信用评级报告的主要事项

#### （一）信用级别结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪评级综合评定，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。根据上海新世纪评级评级的符号及定义，该级别反映了本期债券发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### （二）评级报告的内容摘要

作为本期公司债券的资信评级机构，上海新世纪评级有限公司评估出具了《乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司 2020 年公开发行公司债券信用评级报告》。

#### 1、主要优势

**（1）较好的外部环境。**乌经开具备一定产业基础，在乌鲁木齐市发展中占有较重要的地位；近年来乌经开区经济保持较快增长，经济结构持续优化。

**（2）业务专营优势。**乌经开建发拥有乌经开区部分区域内道路、园林的养护专营权以及文体设施运营权，且 2018 年公司被授权为棚户区改造项目政府采购的单一来源采购主体，业务地位进一步提升，相关业务具备一定区域专营优势，收入实现较有保障。

**（3）可变现资产储备。**目前乌经开建发货币资金储备较充裕，且可租售物业资产持续增加，进一步增强了经营性业务的持续发展的基础及可变现资产的储备。

#### 2、主要风险

**（1）土地市场波动风险。**乌经开区土地市场波动一定程度上会影响乌经开

建发基础设施项目及棚户区改造项目回款进度。

**(2) 债务偿付压力。**乌经开建发项目资金回收期较长，而园区建设及园林养护需不断投入，刚性债务已增至较大规模，面临较大偿债压力及债务扩张风险。

**(3) 款项回收风险。**乌经开建发应收政府款项维持在较大规模，且部分资金以委贷形式贷出，若不能按时回收将加大公司资金周转压力。

**(4) 或有负债风险。**乌经开建发对外提供一定规模担保，面临一定或有负债风险。

**(5) 产业投资风险。**乌经开建发规划建设的自营商业房产及旅游类等项目投资体量大，预计投资回收期较长，实际运营业绩存在不确定性，公司面临的产业投资风险。

### (三) 跟踪评级的有关安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

### 三、发行人的资信情况

#### (一) 发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2019 年 9 月末，发行人获得各银行授信总额度共计 1,062,923.00 万元，已使用额度为 617,073.00 万元，未使用额度为 445,850.00 万元。发行人严格遵守银行结算规则，按时归还银行贷款本息。发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未偿还的情况。

**表：截至 2019 年 9 月末发行人授信额度情况**

**单位：万元**

授信银行	授信额度	已用额度	未用额度
工商银行	50,000.00	0.00	50,000.00
交通银行	30,000.00	0.00	30,000.00
乌鲁木齐银行	27,000.00	12,000.00	15,000.00
中信银行	40,000.00	20,000.00	20,000.00
昆仑银行	57,900.00	19,399.00	38,501.00
滨海银行	50,000.00	48,500.00	1,500.00
民生银行	10,000.00	10,000.00	0.00
光大银行	10,000.00	10,000.00	0.00
新疆银行	110,500.00	0.00	110,500.00
北京银行	85,000.00	75,000.00	10,000.00
天山农商银行	20,000.00	20,000.00	0.00
建设银行	40,000.00	20,000.00	20,000.00
进出口银行	70,000.00	30,000.00	40,000.00
华夏银行	50,000.00	50,000.00	0.00
农业发展银行	367,523.00	284,174.00	83,349.00
浦发银行	8,000.00	0.00	8,000.00
兴业银行	30,000.00	12,000.00	18,000.00
库尔勒银行	5,000.00	5,000.00	0.00
哈密银行	2,000.00	1,000.00	1,000.00
<b>合计</b>	<b>1,062,923.00</b>	<b>617,073.00</b>	<b>445,850.00</b>

#### (二) 近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户进行业务往来时，均遵守合同约定，未出现过违约现象。

#### (三) 近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

表：截至 2019 年 9 月末发行人债券发行情况

单位：万元

债券简称	债券品种	金额	期限	到期日	状态
15 乌经开 小微债	小微企业增信集 合债	60,000	3+1 年	2019 年 4 月	已兑付
16 乌经建 CP001	短期融资券	25,000	365 天	2017 年 3 月	已兑付
17 乌经建 CP001	短期融资券	25,000	365 天	2018 年 7 月	已兑付
18 乌经建 CP001	短期融资券	25,000	365 天	2019 年 9 月	已兑付
16 乌经开 PPN001	非公开定向发行 债务融资工具	50,000	5 年	2021 年 3 月	未到期
17 乌经建	非公开公司债券	90,000	3+2 年	2022 年 10 月	未到期
17 乌经开 MTN001	中期票据	50,000	3 年	2020 年 10 月	未到期
17 乌经开建 PPN001	非公开定向发行 债务融资工具	50,000	3 年	2020 年 9 月	未到期
18 乌经开 MTN001	中期票据	30,000	3 年	2021 年 4 月	未到期
18 乌经建	非公开公司债券	100,000	3 年	2021 年 9 月	未到期
18 新乌经开 建发 ZR001	债权融资计划	2,000.00	3 年	2021 年 9 月	未到期
19 乌经建 MTN001	中期票据	50,000	3 年	2022 年 1 月	未到期
19 乌经建 SCP001	超短期融资债券	50,000	270 天	2019 年 11 月	已兑付
19 新乌经开 建发 ZR001	债权融资计划	30,000	3 年	2022 年 4 月	未到期
19 乌经建 MTN002	中期票据	50,000	5 年	2022 年 9 月	未到期
19 乌经建	非公开公司债券	100,000	3+2 年	2024 年 9 月	未到期
合计	--	<b>787,000</b>	--	--	--

截至 2019 年 9 月末，发行人发行各类债券及其他债务融资工具合计 787,000 万元，其中已到期兑付债券 135,000 万元，存续期内债券 652,000 万元，不存在延迟支付利息或本金的情况。

#### （四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本次债券经核准并全部发行完毕后，发行人及子公司累计公开发行的公司债

券和企业债券余额为 10 亿元，占发行人截至 2019 年 9 月末合并口径财务报表净资产（含少数股东权益）的比例为 12.84%，未超过 40%。

### （五）发行人近三年及一期主要财务指标

表：发行人近三年及一期主要财务指标情况表

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率(倍)	2.42	1.60	1.89	5.90
速动比率(倍)	1.91	1.19	1.40	5.90
资产负债率(%)	66.95	63.17	64.35	41.56
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率(次/年)	0.43	0.61	0.81	1.26
存货周转率(次/年)	0.17	0.18	0.61	43,631.05
EBITDA(亿元)	2.24	3.74	2.77	2.10
EBITDA 全部债务比	0.02	0.04	0.04	0.18
EBITDA 利息倍数(倍)	1.54	1.68	2.04	1.95

上述财务指标计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款净额+期末应收账款净额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货净额+期末存货净额）/2]

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

EBITDA 利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

### （六）失信被执行人情况

截至募集说明书签署之日，发行人及其合并范围内子公司均未被列入失信被执行人名单。

## 第三节发行人基本情况

### 一、发行人概况

中文名称：乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司

注册地址：乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）维泰南路 1 号维泰大厦  
12 层 1205 室

法定代表人：赵振国

注册资本：人民币 166,545.00 万元

实缴资本：人民币 166,545.00 万元

公司类型：全民所有制

设立日期：1992 年 7 月 28 日

统一社会信用代码：91650100228686045E

信息披露事务负责人：王易鹏

联系地址：乌鲁木齐经济技术开发区阳澄湖路 98 号能建大厦 23 层

联系电话：0991-3776662

邮政编码：830026

**经营范围：**城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资与经营管理；销售：体育用品，石油制品、化工产品、轮胎、机油、润滑油、橡胶制品、汽车配件、电子产品、电子设备、通讯产品、通讯设备；工业、农业、建筑业等非国家限制类商品的采购与销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，开展边境小额贸易业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）  
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

## 二、发行人历史沿革

1992年7月22日，建发公司筹建办向乌鲁木齐经济技术开发区提交《关于成立乌鲁木齐经济技术开发区“建设发展总公司”的申请书》，1992年7月23日，乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会下发文件乌经开(内)字[1992]第028号《关于成立建设发展总公司的批复》，同意成立建设发展总公司，经济性质为乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会主管的全民所有制企业，注册资本1000万元。根据该批复，乌鲁木齐经济开发区工商行政管理局核准。1992年7月28日颁发《企业法人营业执照》正式成立，但注册资本并未实际出资到位，根据当天实缴资本的到位情况，注册资本由原本的1,000万元人民币变更为800万元。法定代表人为袁新和；经营范围为：房地产投资开发，建设工程承包、发包，交通、能源、市政设施开发建设，建筑材料，生产设备，装饰装修，市政维护管理，园林建设，科技咨询。兼营：土产、五金交电、办公用品、汽车配件、医药、畜产品、化工、机械设备、食品、金属材料、文化娱乐。

1997年5月22日，乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会下发文件乌经开(管)字[1997]41号《关于补足开发区建设发展总公司注册资本金的决定》，同意在开发区选择价值1,000万元的良好商业地段，划拨给建发公司，作为注册资金。1997年5月30日，乌鲁木齐经济技术开发区财政局下发文件乌经开(财)字[1997]11号《关于补足开发区建设发展总公司注册资金决定的通知》，同意将13号小区预备工地12500平方米，价值1,000万元的土地作为管委会对建发公司的长期投资。

1997年6月3日，经乌鲁木齐会计师事务所鸟会所验字(97)2-311号《验资报告》验证，截至1996年12月31日止，建发公司投入资本1,000万元。1997年6月5日，建发公司向新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐经济技术开发区分局提交《企业申请变更登记注册书》，申请变更公司注册资本为1,000万元人民币。新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐经济技术开发区分局核准，公司注册资本为1,000万元。

2005年2月21日乌鲁木齐经济技术开发区财政局向发行人出具了《关于同意调整账面无形资产的批复》，内容为：同意拨付发行人资本金1,000万元，同

意发行人以现金方式调整置换账面无形资产，原无形资产（土地使用权）1,000万元调减，调减部分以现金补足。

2012年2月10日，乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会（头屯河区人民政府）下发《关于授权开发区国有资产监督管理委员会代行出资人职责的通知》，授权国有资产管理监督委员会对发行人履行出资人职责。

2012年3月27日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2012]7号《关于建设发展总公司工商登记有关事项变更的批复》，同意公司住所变更为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）维泰南路1号维泰大厦12层1205室，同意将公司经营范围变更为“城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、场地租赁，投资理财咨询服务”，同意公司法定代表人变更为赵振国。2012年4月13日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐经济技术开发区分局核准了本次住所、经营范围、法定代表人的工商变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》，根据《企业法人营业执照》记载，住所：乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）维泰南路1号维泰大厦12层1205室；法定代表人：赵振国；注册资本：壹仟万元人民币；经济性质：全民所有制；经营范围：城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、场地租赁，投资理财咨询服务；注册号为650000008000142，三证合一后变为91650100228686045E。

2013年5月24日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2013]54号《关于同意建发公司变更经营范围的批复》，同意公司增加经营范围“设备租赁；物业管理；城市园林绿化”项目。

2013年6月5日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2013]60号《关于建发公司资本公积转增注册资本金的批复》，同意建发公司以资本公积转增的方式增加注册资本金400,000,000.00元。2013年6月6日，经新疆驰远天合有限责任会计师事务所驰天会验字[2013]1-037号《验资报告》验证，截至2013年5月31日止，公司已将资本公积400,000,000.00元（大写：肆亿元整）转增实收资本。2013年6月7日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐经济技术开发区分局核准了本次经营范

围及增资的工商变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》。根据新的《企业法人营业执照》记载，注册资本为肆亿壹仟万元人民币，经营范围：一般经营项目（国家法律、法规规定有专项审批的项目除外；需取得专项审批待取得有关部门的批准文件或颁发的行政许可证书后方可经营。具体经营项目期限以有关部门的批准文件和颁发的行政许可证书为准），城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务、物业管理，城市园林绿化。

2014年11月8日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发乌经开国资[2014]167号《关于同意建发公司变更经营范围的批复》文件同意变更建发公司经营范围。2014年12月2日，新疆维吾尔自治区工商局经济技术开发区分局核准了公司住所和经营范围变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》，住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）维泰南路1号维泰大厦12层1205室；经营范围：城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资；销售：石油制品，化肥，建材，金属材料，钢铁，有色金属，铁路专用器材及配件，工程机电设备及配件，五交化产品，饲料，电子产品，办公用品，机电产品，棉纱，棉短绒，皮棉，棉粕，粮食，浆粕，皂角油，金属矿石，非金属矿石，农机具，兰炭，焦炭，煤炭，有机肥；农畜土特产品的收购、销售；货运代理服务；仓储服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2015年10月9日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2015]255号《关于变更建发公司经营范围的批复》，同意公司变更经营范围。2015年10月15日，新疆维吾尔自治区工商局经济技术开发区分局核准了公司经营范围变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》。

2016年7月7日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2016]158号《关于同意建发公司变更经营范围的批复》，同意公司变更经营范围。2016年7月15日，新疆维吾尔自治区工商局经济技术开发区分局核准了公司经营范围变更登记申请，颁发新的《企业法人营

业执照》。变更后的经营范围：城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资与经营管理；文体培训、体育运动项目经营、体育比赛经纪代理（不含特定事项）、运动场地场馆租赁、会议服务及展览展示、文艺创作与表演、图书馆、电影放映、文化艺术经纪代理（不含特定事项）、广告代理、体育用品销售；石油制品、化工产品、轮胎、机油、润滑油、橡胶制品、汽车配件的销售；工业、农业、建筑业等非国家限制类商品的采购与销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，开展边境小额贸易业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2017 年 8 月 21 日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2017]119 号《关于建发公司资本公积转增实收资本的批复》，同意建发公司以资本公积转增的方式增加实收资本金 1,255,450,000.00 元。2017 年 9 月 7 日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局乌鲁木齐经济技术开发区分局核准了本次增资的工商变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》，变更后的注册资本为 1,665,450,000.00 元（大写：人民币壹拾陆亿陆仟伍佰肆拾伍万元整）。

2019 年 11 月 20 日，乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2019]171 号《关于同意建发公司变更经营范围并修改章程的批复》，同意公司变更经营范围。2019 年 11 月 25 日，乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）市场监督管理局核准了公司经营范围变更登记申请，颁发新的《企业法人营业执照》。新的《企业法人营业执照》增加了通讯产品、通讯设备销售，减少了旅游产业和文体产业（文旅产业目前由全资子公司新疆建发文体产业投资有限公司全面运营），经营范围变更为：城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资与经营管理；销售：体育用品，石油制品、化工产品、轮胎、机油、润滑油、橡胶制品、汽车配件、电子产品、电子设备、通讯产品、通

讯设备；工业、农业、建筑业等非国家限制类商品的采购与销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，开展边境小额贸易业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本及股东结构无变化。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 827,452.75 万元，负债总额 343,852.64 万元，所有者权益为 483,600.11 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 483,600.11 万元，资产负债率为 41.56%。2016 年度实现营业总收入为 101,698.16 元，净利润为 9,231.04 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,486,790.21 万元，负债总额 956,730.51 万元，所有者权益为 530,059.70 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 530,059.70 万元，资产负债率为 64.35%。2017 年度实现营业总收入为 81,366.02 万元，净利润为 9,345.74 万元。

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额为 1,966,451.71 万元，负债总额 1,242,302.82 万元，所有者权益为 724,148.89 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 724,148.89 万元，资产负债率为 63.17%。2018 年度实现营业总收入为 72,075.30 万元，净利润为 10,521.28 万元。

截至 2019 年 9 月末，发行人资产总额为 2,356,935.07 万元，负债总额 1,578,004.03 万元，所有者权益为 778,931.05 万元，其中归属于母公司的所有者权益为 778,931.05 万元，资产负债率为 66.95%。2019 年 1-9 月实现营业总收入为 58,484.00 万元，净利润为 6,867.88 万元。

### 三、重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在《上市公司重大资产重组管理办法》所认定的重大资产重组行为。

## 四、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

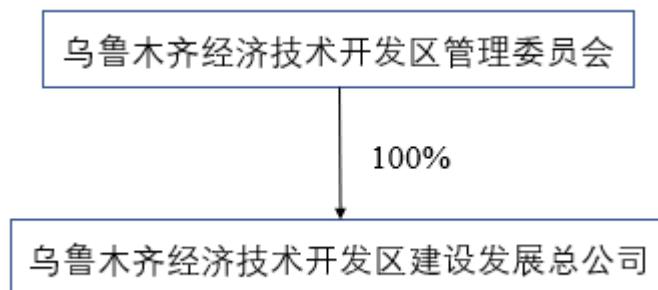
### (一) 控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署之日，乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会是发行人控股股东和实际控制人，出资比例为 100%，发行人控股股东和实际控制人没有将持有的发行人股权对外提供质押或担保，也不存在任何股权争议情况。

### (二) 发行人、发行人控股股东及实际控制人的股权关系

发行人乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司是由乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会出资设立的国有独资企业（全民所有制），开发区管委会授权委托开发区国资委管理。

图：发行人股权结构图



## 五、独立运行情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营并自负盈亏的独立法人。发行人在出资人开发区管委会授权的范围内，进行公司的经营和管理，公司在人员、业务、资产、财务和机构上完全分开，基本做到了业务及资产独立、机构完整和财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

### 1、业务独立情况

发行人的各项经营业务均独立于控股股东乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会，没有发生同业竞争现象；发行人拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够自主的进行经营活动，顺利组织开展各项业务。

### 2、资产独立情况

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。发行人没有以资产、权益为股东提供担保。发行人资产独立、完整、权属清晰，发行人对资产具有支配权，不存在将公司股权进行质押的情况。

### **3、人员独立情况**

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。发行人的总经理办公会成员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人总经理办公会成员均不存在公务员兼职的情形，符合《公务员法》相关规定。发行人的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

### **4、机构独立情况**

发行人建立了总经理办公会作为决策、监督及经营管理机构，下设六个部门，即综合办公室、财务部、重点项目管理办公室、资产管理部、投融资管理部和风险控制管理部。明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。发行人机构设置独立、完整，具有良好的运作机制和运作效率，发行人法人治理结构的建立及运作严格按照《公司章程》执行，生产经营和行政管理完全独立于控股股东，建立了符合发行人自身发展需要的组织机构。

### **5、财务独立情况**

发行人设立了独立的财务管理部，配备了专职的财务人员，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度。发行人独立进行财务决策，具备独立的财会账簿。发行人作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税现象。

## **六、重要权益投资情况**

### **(一) 控股子公司情况**

截至本募集说明书签署日，发行人纳入合并报表范围的一级控股子公司共3家，基本情况如下。

表：发行人控股子公司情况

单位：万元，%

公司名称	级次	企业类型	注册资本	持股比例	取得方式
新疆建发文体产业投资有限公司	一	境内非金融子企业	600.00	100.00	非同一控制下的企业合并
新疆维泰园区投资开发有限公司	一	境内非金融子企业	5,000.00	100.00	非同一控制下的企业合并
新疆朗坤房地产开发有限公司	一	境内非金融子企业	5,000.00	100.00	非同一控制下的企业合并

## 发行人控股子公司简介：

## (1) 新疆建发文体产业投资有限公司

新疆建发文体产业投资有限公司，成立于 1993 年 04 月 29 日，注册资本 600.00 万元，注册地址为新疆乌鲁木齐经济技术开发区厦门路 16 号，法定代表人为王易鹏。经营范围：文化体育活动策划；运动场地场馆租赁；会议服务及展览展示；文艺创作；广告设计、制作、代理、发布；电子商务；房屋、设备、场地租赁，城市园林绿化；体育用品，石油制品，化工产品，汽车配件，建筑材料，橡胶制品的销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口；开展边境小额贸易业务；停车服务；销售：机械设备、电子产品、计算机、软件及辅助设备；货物进出口；房屋建筑服务，建筑安装服务，建筑修缮服务，建筑装饰装修服务，修理修配服务，体育健身服务、体育赛事咨询策划服务，体育项目投资开发；游泳培训；篮球、羽毛球、乒乓球培训。

截至 2018 年 12 月 31 日，新疆建发文体产业投资有限公司总资产 45,745.63 万元，总负债 43,050.73 万元，净资产 2,694.90 万元，营业收入 4,703.17 万元，净利润 10.66 万元。

## (2) 新疆维泰园区投资开发有限公司

新疆维泰园区投资开发有限公司，成立于 2014 年 06 月 03 日，注册资本 5,000.00 万元，注册地址为新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）阳澄湖路 98 号能建大厦 22 层 2209 室，法定代表人为胡晓敏。经营范围：投资管理，房屋租赁，场地租赁，市场经营管理，电器安装，制冷设备安装，水电安装，机电设备安装，网线布线，电脑安装维修，建筑工程，绿化工程，园林工程，建筑设

计，景观设计，室内设计；销售：五金交电，电子产品，通讯器材及设备，通信设备，计算机、软件及辅助设备，建筑材料，钢材、水泥、商砼，装潢材料。

截至 2018 年 12 月 31 日，新疆维泰园区投资开发有限公司总资产 38,159.32 万元，总负债 34,013.96 万元，净资产 4,145.36 万元，营业收入 5,919.14 万元，净利润 437.28 万元。

### （3）新疆朗坤房地产开发有限公司

新疆朗坤房地产开发有限公司，成立于 2006 年 11 月 13 日，注册资本 5,000.00 万元，注册地址为新疆乌鲁木齐经济技术开发区厦门路 3 号，法定代表人为魏文东。经营范围：房地产开发及经营，房地产销售，物业管理，房地产经纪（房屋产权、产籍代理除外），房地产投资，房屋租赁，场地租赁；停车场服务；停车场租赁。

截至 2018 年 12 月 31 日，新疆朗坤房地产开发有限公司总资产 233,471.10 万元，总负债 201,438.83 万元，净资产 32,032.27 万元，营业收入 12,342.25 万元，净利润 2,269.84 万元。

## （二）参股公司情况

截至 2019 年 9 月末，发行人参股公司共有 7 家，基本情况如下。

**表：发行人参股公司情况**

**单位：万元，%**

公司名称	注册资本	持股比例
新疆银行股份有限公司	500,000.00	3.00
新疆紫罗兰食品有限公司	9,029.00	64.56
新疆宏源时代投资集团有限公司	97,659.89	40.00
新疆城建（集团）股份有限公司	91,100.00	9.24
乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司	500,000.00	14.00
新疆沐威科技控股有限公司	200,000.00	10.00
博睿维讯科技股份有限公司	10,000.00	34.00

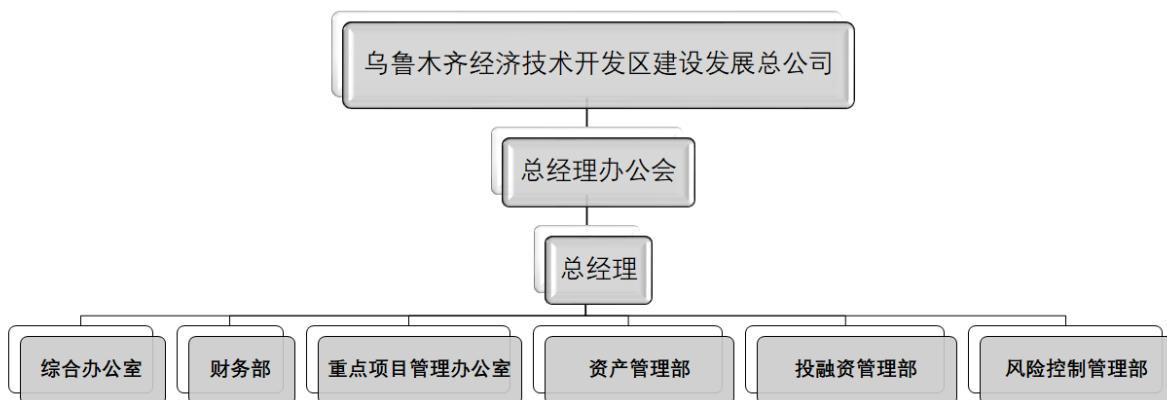
注：根据新疆紫罗兰食品公司工商登记备案信息，及乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）财政局文件乌经开国资【2016】146 号和投资协议书，建发公司股权认缴出资 5,829 万元，目前已实缴到位 2,706.12 万元，持股占比 64.56%，建发公司按照 6%收取固定收益，并由紫罗兰公司向建发公司额外支付 2%的担保费用，建发公司不参与紫罗兰公司利润分配，故不将其纳入合并报表范围。

## 七、法人治理结构及运行情况

### (一) 组织结构

发行人根据《中华人民共和国全民所有制工业企业法》、《中华人民共和国企业法人登记管理条例》及其他有关规定，制定了《乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司章程》（以下简称“公司章程”）。发行人本部下设综合办公室、财务部、重点项目管理办公室、资产管理部、投融资管理部和风险控制管理部 6 个职能部门。发行人组织结构如下图所示。

图：发行人组织结构



发行人各职能部门的具体职责划分如下：

#### 1、综合办公室职责

负责做好行政事务性工作，包括考勤、人事、财务、治安、保卫、消防、房管、工会、计生、卫生劳动、节假日值班安排、离退休人员慰问以及办公用品的申申报、领取、购置和报修等管理工作。负责做好各种会议的会务工作。按照领导要求，做好会议记录，协助领导贯彻落实会议确定的各项工作任务。负责做好文件、公文、函件的接收、登记、保密、传递、保管、督办和文书归档工作。负责做好上情下达、下情上达的工作。负责做好印章管理工作。负责做好各种报告、文件的打印、复印工作。负责做好来访人员及对外联络的服务工作。完成领导交办的其它工作。

#### 2、财务部职责

负责编制并上报财务预算，并按时、按序对各部门下达经济指标和考核要求，

对财务预算的执行情况进行日常检查、监督，按月对财务预算完成情况进行分析，此外，公司的大额资本支出，重大融资事项、对外担保、账户开立及大额资金往来等均需报乌鲁木齐经济技术开发区国资委批准。

### **3、重点项目管理办公室职责**

负责工程选址、用地、规划、勘察、设计等前期工作联系及相关手续的办理；负责工程初步设计、施工图设计、设计变更等审查和优化工作；负责项目的招标管理、工程项目的造价编制审核管理以及项目安全管理。重点项目办公室还承担质量管理及施工现场管理工作，参与及协助有关部门进行工作调查、分析处理。

### **4、资产管理部职责**

负责跟踪经营性资产投资完成情况；负责办理竣工决算手续，取得相应权证，并委托中介机构进行全面审计，对项目进行综合评级，按规定进行财务会计核算，公司建立了资产台帐（含受托管理台帐）。对于可供租赁资产，公司综合考虑成本价格、市场公允价值（必要时进行评估），按照有偿使用原则进行出租，并将出租基本情况报乌鲁木齐经济技术开发区国资委核准后才可执行。

### **5、投融资管理部职责**

负责公司相关投资和融资工作，包括银行贷款、发行债券以及创新科研经费的申请工作等。投融资管理部负责分析市场和项目融资风险，对公司资金需求进行预测，并出具分析报告、提出相应的应对措施，制定并实施相应的融资解决方案。投融资管理部还负责进行资金使用分析和调配，监督资金的运用，以优化资金结构、提高资金使用效率。

### **6、风险控制管理部**

负责公司风险管理体系、制度、办法及程序的制定；搜集、分析、整理内外环境的不利因素，同行业企业与本企业发生过的不利事件，结合风险管理及内控评价结果，查找管理中的薄弱环节，完善并确定风险辨识的方法、风险分类框架；围绕风险管理策略目标，针对公司战略、规划、投融资、市场运营、财务、内部审计、法律事务、人力资源等各项业务管理及其重要业务流程，通过执行风险管理基本流程，制定并执行规章制度、程序和措施；辨识、描述各活动中可能存在的风险，确定风险评价方法，开展风险评估；深入分析、评价风险属性，检查已

有的风险管理措施对风险的管理程度，确定重大风险；提出各风险可能采取的管理、应对措施及实施的成本与收益，选择实施的管理举措，制定风险管理方案；检查与监控风险管理方案的实施；依据年度风险管理评估方案，开展风险管理评价，形成阶段性和年度风险管理评价报告。

## （二）发行人治理情况

公司严格按照《国有企业登记管理条例》等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。

发行人为全民所有制的国有独资企业，出资人为乌鲁木齐经济技术开发区管委会，出资人委托乌鲁木齐经济技术开发区国有资产监督管理委员会对公司进行管理。自成立以来，公司实际控制人未变更，始终为乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会，代管人始终为乌鲁木齐经济技术开发区国资委。

公司设立了总经理办公会、经营层等机构，不设董事会和监事会。

### 1、出资人

#### 出资人行使下列职权

- (1) 任免企业法定代表人；
- (2) 审议批准企业的章程；
- (3) 审议批准企业的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 对企业增加或减少注册资本作出决议；
- (5) 审议企业转让出资和办理财产转移手续；
- (6) 对企业的合并、分立、解散、破产和清算作出决议；
- (7) 对企业的财产进行监督管理。

### 2、总经理办公会

公司设总经理办公会，总经理办公会对出资人负责。总经理办公会成员共计3名，总经理办公会议事范围：

- (1) 研究决定公司年度生产计划、发展规划、新项目开发、资金投向、发行债券、财务预算、利润分配、职工培训、职工工资分配、职工福利等方案；
- (2) 审定月生产经营计划及阶段性中心工作方案；

- (2) 制订、修改公司的基本管理制度，调整公司内部管理机构设置；
- (3) 制订公司中层生产经营管理人员的选拔、考察、任免和奖惩意见；
- (4) 确定向乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会汇报和向党委常委会通报的重大问题；通报经理层日常工作；研究日常安全、生产、销售和经营管理等工作；及时解决工作中遇到的问题；
- (5) 协调处理涉及与其他分管部门交叉业务和上级部门、地方关系的事宜；
- (6) 研究确定公司章程规定的其他职权范围内的工作。

### **3、经营层**

公司设总经理1名，由出资人任命，直接对出资人负责，组织领导公司的经营管理工作。副经理由总经理提名，出资人任命，协助总经理工作，当总经理不在时，代理行使总经理职责。

公司设总工程师、总会计师、总经济师各一人，由总经理领导。

总经理行使下列职权：

- (1) 决定企业的经营计划；
- (2) 制定企业的年度财务预算方案决算方案；
- (3) 制定企业的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (4) 制定企业增加或者减少注册资本方案；
- (5) 拟定企业合并、分立、变更、解散方案；
- (6) 决定企业内部管理机构的设置；
- (7) 聘任、解聘企业中层领导干部；
- (8) 主持企业经营管理工作。

## **八、内部管理制度的建立与运行情况**

为维护国有资产所有者权益，构建规范的产（股）权管理和资本运营体系，保障公司经营管理的安全性和财务信息的可靠性，防范和化解公司日常经营运作中的各类风险，有效盘活和重组国有资产，实现国有资产保值增值，提高公司经营管理效率和盈利水平，致力于公司法人治理结构建设、现金流建设、信用建设和投融资体系建设，创新和完善政府信用平台，为开发区经济社会发展服务。根

据《企业国有资产产权登记管理办法》等相关法规的规定，编制了《乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司管理制度手册》，构建了较为完善的内部控制体系。

### **1、公司内部管理制度**

公司设立了总经理办公会、经营层，不设董事会和监事会。总经理办公会是公司的决策机构，对出资人负责，经营管理层的主要成员均由乌经开国资委委派；重大事项均须报乌经开国资委审批。经营层行使总经理办公会授予的职权，管理公司日常经营事务。公司拥有技术职称人员超过总人数的一半，涵盖了市政工程、经济、会计和基建管理等多个方面。近年来公司不断扩充从业人员队伍，人力资源缺口的缩小及人员素质的提高有利于公司的持续稳定运作。

根据经营管理的需要，公司设置了投融资管理部、资产管理部、财务部、重点项目管理办公室和综合行政办公室等职能部门，并通过制度化管理，明确了各部门之间的分工及权责。

### **2、财务管理制度**

公司高度重视财务管理体系的建设，严格财务监管，加强会计核算，规范内部资金运作，按照收支两条线的管理模式，严格控制资金流向和流量。制定了《会计档案管理制度》、《公司财务管理制度》、《财务审批及日常费用报销制度》、《财务内部牵制制度》、《会计电算化制度》、《固定资产管理制度》、《会计交接管理制度》以及《现金管理制度》。加强成本管理，正确反映和有效控制生产经营活动的劳动耗费；加强财务人才队伍建设，不断提升财务队伍的综合素质和防控财务风险的能力。

### **3、投融资管理制度**

在投融资管理方面，投融资管理部以实现公司的战略目标为导向，全方面负责公司的投资与融资工作，多途径、多方式的融集公司发展、项目建设和经营管理所需要资金。根据公司年度投融资计划收集业务信息，编制项目建议书报总经理办公会审批。对筹资方式、贷款管理、募集资金的存储和使用、还款管理进行了详细规定，包括银行贷款、发行短期融资券、发行公司债券以及相关工作。为了降低筹资成本、防范财务风险，提高资金使用效率，部门及时分析市场和项目融资风险，对企业短期及较长期的资金需求进行预测，及时出具分析报告，提出

相应的应对措施，制定并实施相应的融资解决方案。进行资金分析和调配，监督各项资金的运用，优化资金结构，提高资金使用效率。

#### **4、资产管理制度**

在资产管理方面，公司资产管理部建立了《资产登记管理制度》、《资产运营维护管理制度》、《资产租赁管理制度》、《资产处置管理制度》等一套管理制度与流程，负责跟踪经营性资产投资完成情况；负责办理竣工决算手续，取得相应权证，并委托中介机构进行全面审计，对项目进行综合评价，按规定进行财务会计核算。同时建立资产台账（含受托管理资产）。对于可供租赁资产，公司综合考虑成本价格、市场公允价值（必要时进行评估），按照有偿使用原则进行出租，并将出租基本情况报乌经开国资委备案。对于国有资产处置，公司的处置方案需在报乌经开国资委核准后才可执行。

#### **5、项目管理制度**

在项目管理方面，公司重点项目办公室全面负责工程项目的选址、用地、规划、勘察、设计等前期工作联系及相关手续的办理，负责工程初步设计、施工图设计、设计变更等审查和优化工作；负责工程建设资料的整理和管理；负责项目的招标管理和工程项目的造价编制审核管理；负责工程项目的安全管理，全面掌握工程安全生产情况，组织安全生产检查、督促、整改；负责施工组织设计、作业指导书等相关资料的审查工作；负责质量管理和施工现场管理工作，参与有关部门组织的工作调查、分析及处理工作。

#### **6、行政管理制度**

在行政管理方面，公司制定了《办公用品及设备管理制度》、《文书档案管理制度》、《会议管理制度》、《印信管理制度》、《车辆管理制度》、《合同管理制度》、《接待管理制度》以及《计算机及网络管理制度》等一系列具体的管理制度，综合办公室负责制度的执行和落实，协助公司领导安排行政会议，负责会议记录，以及会议议决事项催办；负责有关行政公文的收发、登记、呈送、催办、归档及文档保管等工作。对印章使用进行并审核并记录，开具行政介绍信和其他证明；接、发、处理、保管一切来电来函文件；负责公司日常工作的考勤；负责公司车辆的管理；负责办公用品的领取、使用、管理和维护。

## 7、人力资源管理制度

公司建立了详尽的人力资源管理体系。对员工录用、员工薪酬、技术岗位培训、员工劳动纪律管理、考勤、企业融资奖励等方面建立了具体的管理制度，包括《招聘录用管理制度》、《劳动合同管理制度》、《员工培训管理制度》、《员工考勤管理制度》、《薪资管理制度》、《绩效考核管理制度》、《社保管理制度》以及《福利管理制度》；保证了本公司人力资源管理规范化、科学化。同时鼓励公司全体员工进行相关专业的再深造，保持公司员工队伍的高效高能。

## 8、安全管理制度

公司制定了《环境安全规划》、《运行控制》、《绩效检测》、《应急响应》、《相关方控制》、《合规性评价》等一系列具体的安全管理制度，建立了详细的经营管理体系以及安全质量保障体系。涵盖了安全生产管理和安全技术措施、安全生产目标管理考核办法。公司严格控制各建设项目的施工安全，保障公司负责的各类项目的稳定建设和安全。此外，公司还成立安全生产管理小组，公司一把手为第一责任人，派专人对各项目进行现场督查，杜绝重大安全事故发生。

## 9、风险管理制度

为实现以下目标，公司建立了比较完善的风控制度。

- (1) 将风险控制在与总体目标相适应并可承受的范围内；
- (2) 实现公司内外部信息沟通的及时、可靠、完整；
- (3) 确保公司经营活动遵循国家法律法规的规定；
- (4) 改善公司经营管理的效益及效率；
- (5) 提高公司服务质量；
- (6) 确保公司建立针对各项重大风险的应急处理方案，使其不因灾害或人为失误而遭受重大损失。

### 风险识别

在战略风险方面，广泛收集同行战略风险失控导致公司蒙受损失的案例，并收集与公司相关的宏观经济政策、技术环境、市场需求和竞争状况等方面的重要信息，重点关注本公司发展战略和规划、投融资计划、年度经营目标、经营战略，以及编制这些战略、规划、计划和目标的有关依据。

在财务风险方面，广泛收集同行财务风险失控导致危机的案例，收集与公司盈利能力、资产营运能力、偿债能力和发展能力指标相关的重要信息，重点关注成本核算、资金结算和现金管理业务中曾发生或易发生错误的业务流程或环节。

在经营风险方面，广泛收集同行忽视市场风险、缺乏应对措施导致公司蒙受损失的案例，收集与公司竞争对手、主要客户和供应商等方面的重要信息，对现有业务流程和信息系统操作运行情况进行监管、运行评价及持续改进，分析公司风险管理的现状和能力。

在法律风险方面，广泛收集同行或上市公司忽视法律法规风险、缺乏应对措施导致公司蒙受损失的案例，收集与公司法律环境、员工道德、重大协议合同和重大法律纠纷案件等方面的相关信息。

在投融资风险方面，广泛收集金融、资本市场信息，在投融资重点控制活动中可能存在的风险，金融与资本市场曾经发生过的导致企业损失的案例等信息。公司对收集的初始信息应进行必要的筛选、提炼、对比、分类和组合，以便进行风险评估。

### **风险评估**

公司风险评估主要通过确立风险管理理念和风险接受程度、目标制定、风险识别、风险分析和风险对策等五个基本程序来进行。

确立公司风险管理理念和风险接受程度是公司进行风险评估的基础。公司将风险接受程度分为三类：“高”、“中”或“低”，公司从定性角度考虑风险接受程度。整体上讲，公司把风险接受程度确定为“低”类，即公司在经营管理过程中采取谨慎的风险管理态度，可以接受较低程度的风险发生。公司的风险接受程度选择也与公司的风险管理理念保持一致。

### **风险对策**

公司根据风险分析的结果结合风险发生的原因以及承受度，权衡风险与收益、选择风险应对方案，规避风险、接受风险、减少风险或分担风险。

### **风险的防范与控制**

公司根据风险应对策略，针对各类风险或每一项重大风险制定风险管理解决方案。方案一般应包括风险解决的具体目标，所需的组织领导，所涉及的管理及

业务流程，所需的条件、手段等资源，风险事件发生前、中、后所采取的具体应对措施以及风险管理工具。

根据经营战略与风险策略一致、风险控制与运营效率及效果相平衡的原则，公司制定风险解决的内控方案。针对重大风险所涉及的各管理及业务流程，制定涵盖各个环节的全流程控制措施。对其他风险所涉及的业务流程，要把关键环节作为控制点，采取相应的控制措施。

### **风险管理的监督与改进**

公司建立贯穿于整个风险管理的基本流程，连接各上下级、各部门和业务单位的风险管理信息沟通渠道，确保信息沟通的及时、准确和完整，为风险管理监督与改善奠定基础。公司各有关部门和业务单位应定期对风险管理进行自查和检验，及时发现缺陷并改进，其检查、检验报告应及时报送公司风险管理职能部门。公司投融资管理部定期或不定期对各有关部门能否按照有关规定开展风险管理及其工作效果进行监督评价。

### **10、信息披露制度**

为建立健全发行人的信息披露行为，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进公司依法规范运行，规范发行人在交易所市场发行公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则》第23号、第24号等相关法律、法规、规范性文件和公司章程中对信息披露事务的要求及公司实际情况，发行人制定了《乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司信息披露事务管理制度》，对信息披露事务管理部门、负责人和职责；信息披露对象及标准；信息披露流程；总经理办公会成员、经营层管理人员等在信息披露中的职责；未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任；集团公司的信息披露制度等内容进行了详细规定。

### **11、突发事件应急管理制度**

对发行人及其控股股东、实际控制人和相关高管人员的后续经营活动和重大事项以契约方式进行约束，如果发行人出现重大资产转移、销售资产、分红及其他支付行为、改变主营业务、大额投资与主营业务不相关的高风险行业等可能影

响偿债能力的事项时，需事先召开持有人会议（或通过其他约定方式通知债券持有人）并经过一定比例以上持有人同意（至少不低于2/3的债券持有人同意）；如果发行人发生某些无法预见或不可抗力的事项（如实际控制人或控股股东发生变更、高管人员离职或失去能力、主体评级被下调等），则触发相应的投资人保护机制。

## 12、对外担保制度

为加强公司对外担保行为的管理，控制和降低担保风险，保障公司资产安全，公司制定了《乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司对外担保管理制度》。公司的对外担保包括但不限于公司以自有资产和/或信用为其他单位和个人提供的保证、资产抵押、质押以及其他担保事宜。具体种类包括借款担保、银行开立信用证和银行承兑汇票担保、开具保函的担保等。公司对外担保应当遵循平等、自愿、互利、诚信的原则，严格控制担保风险。公司对外担保，可以采取反担保等必要的措施防范风险，反担保的提供方应具备实际承担能力。公司高级管理人员应审慎对待和严格控制担保产生的债务风险，并对违规或失当的对外担保产生的损失依法承担责任。

## 13、关联交易制度

公司关联交易应当遵循以下基本原则：公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议，协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则；不得损害国家、集体或者第三人、社会公众及公司利益；不得违反国家法律法规的禁止性规定等；符合诚实信用原则；关联交易应在真实公允的基础上进行。

# 九、发行人总经理办公会成员和经营层管理人员的基本情况

## （一）现任总经理办公会成员和经营层管理人员基本情况

发行人的总经理办公会成员和经营层管理人员均按照《全民所有制工业企业法》和《公司章程》等相关法律法规，经过合法程序选举产生。截至目前，发行人总经理办公会成员和经营层管理人员组成情况如下：

截至本募集说明书签署日期，发行人总经理办公会成员和经营层管理人员的设置符合《全民所有制工业企业法》等相关法律法规及公司章程的要求，具体情

况如下表：

**表：发行人总经理办公会成员和经营层管理人员情况**

机构	姓名	是否公务员	公司职务	任期	政府职务
总经理办 公会	赵振国	否	总经理	2011 年 6 月至今	无
	蔡芸萍	否	副总经理、总会计师	2011 年 6 月至今	无
	王易鹏	否	总经济师	2012 年 6 月至今	无
经营 层	赵振国	否	总经理	2011 年 6 月至今	无
	蔡芸萍	否	副总经理、总会计师	2011 年 6 月至今	无
	王易鹏	否	总经济师	2012 年 6 月至今	无
	康军红	否	总工程师	2017 年 5 月至今	无

### 1、总经理办公会成员简历

赵振国先生：总经理、党支部书记，1965 年出生，中共党员，EMBA（在读），高级职业经理人、注册资产管理师、高级经营师、工程师。1981 至 2008 年，先后任神华新疆能源有限责任公司(乌鲁木齐矿务局)调度员、会计主管，新疆维泰热力股份有限公司财务部经理、总经理助理；2008 年 2 月至 2011 年 8 月，任新疆建投项目管理咨询有限公司副总经理，兼任乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司总经理；2011 年 9 月至今，任乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司总经理。

蔡芸萍女士：副总经理、公司总会计师，1977 年出生，中共党员，大专学历，注册资产管理师、高级经营师、工程师。1996 年 11 月至 2002 年 1 月，任乌鲁木齐经济技术开发区供排水公司出纳；2002 年 2 月至 2011 年 6 月，任新疆建投项目管理咨询有限公司财务部经理、乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司财务部经理；2011 年 7 月至今，任乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司总会计师，财务部负责人。

王易鹏先生：公司总经济师、投融资管理部负责人，1981 年出生，中共党员，本科学历，高级经营师、经济师。2006 年 6 月至 2007 年 5 月，任新疆大学科学技术学院办公室科员；2007 年 6 月至 2012 年 8 月，任职于新疆蓝山屯河化工股份有限公司，历任市场营销部经理、投资发展部经理、证券事务部经理；2012 年 9 月至 2013 年 4 月，任乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司总经理投融资管理部副经理；2013 年 5 月至今，任乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公

司总经济师、投融资管理部负责人。

## 2、经营层管理人员简历

赵振国先生：总经理，具体见“总经理办公会成员简历”。

蔡芸萍女士：副总经理、总会计师，具体见“总经理办公会成员简历”。

王易鹏先生：总经济师，具体见“总经理办公会成员简历”。

康军红先生：公司总工程师，1981 年出生，本科学历，高级工程师。2005 年 7 月至 2016 年 4 月，任职于中铁二十一局集团有限公司，历任施工部技术员，奎北铁路 S2 标项目施工部专业工程师，奎北铁路克拉玛依维管段技术科专业工程师，自建房项目工程部技术主管，兰新铁路第二双线项目安质部部长，机关安质部部员，南龙项目部安质部部长；2016 年 5 月至今，历任乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司重点项目部业务主办，资产部副经理，总工程师。

### （二）现任总经理办公会成员和经营层管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人总经理办公会成员、经营层管理人员均不存在公务员兼职的情形，且均未在股东单位兼职。

### （三）现任总经理办公会成员和经营层管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书签署日，现任总经理办公会成员和经营层管理人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

## 十、发行人所在行业状况及行业地位

发行人经营范围为：城市基础设施配套项目建设管理、拆迁安置及服务，资产经营管理，房屋、设备、场地租赁，投资理财咨询服务，物业管理，城市园林绿化，酒店、写字楼、商场、停车场商业设施的开发投资与经营管理；销售：体育用品，石油制品、化工产品、轮胎、机油、润滑油、橡胶制品、汽车配件、电子产品、电子设备、通讯产品、通讯设备；工业、农业、建筑业等非国家限制类商品的采购与销售；货运代理服务；仓储服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，开展边境小额贸易业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## （一）基础设施建设行业

### 1、我国基础设施建设行业概况

城市基础设施主要包括城市供水、排水、污水处理、燃气、集中供热、城市道路、公共交通、环境卫生和垃圾处理以及园林、绿化等方面，是城市物质文明和精神文明最重要的物质基础，是国民经济和社会协调发展的基本要素，也是保证城市生存和持续发展的支撑体系，对城市经济结构调整与发展具有刚性制约和促进作用，是衡量投资环境的一项重要指标，对提高城乡人民的物质文化生活水平提供了基本保障。中国社科院2012年发布的《城市蓝皮书》指出，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到2030年我国的城市化率将达到65%左右。随着城市人口不断增加，城市基础设施建设的需求也将不断增加。

《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要（草案）》提出，构建横贯东西、纵贯南北、内畅外通的综合运输大通道，加强进出疆、出入藏通道建设，构建西北、西南、东北对外交通走廊和海上丝绸之路走廊。规划纲同时提出，要建设和谐宜居城市，转变城市发展方式，提高城市治理能力，加大“城市病”防治力度，不断提升城市环境质量、居民生活质量和城市竞争力，努力打造和谐宜居、富有活力、各具特色的城市。加快新型城市建设，加强城市基础设施建设，加快城镇棚户区和危房改造，提升城市治理水平。

“十三五”期间乌鲁木齐经济技术开发区将以四大功能区建设改善城市用地空间。统筹生产、生活、生态三大布局，进一步优化区域空间布局，坚持集约发展，不断完善城区空间布局，优化和拓展发展空间。坚持高起点、高水平、高效益，推进基础设施建设，完善城市综合服务功能，提高城市管理现代化水平，向建设现代化国际城市积极迈进。完善市政基础设施建设，推动城市有机更新，促进城市地上地下空间复合利用。

由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模将不断扩大。城市基础设施的建设和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

### 2、乌鲁木齐经济技术开发区基础设施建设行业的现状及发展趋势

自成立以来，乌鲁木齐经济技术开发区积极推进区内各项基础设施建设，提升开发区整体配套条件，为产业发展奠定基础。“十二五”期间，乌鲁木齐经济技术开发区规划建设了大规模的道路、管网等基础设施，进一步完善了二期延伸区、合作区、头屯河工业园区等重点区域供水、排水、供热、供气、供电等配套基础设施，进一步加强了广场、路灯、公厕等公共设施建设和道路沿线、住宅小区及周边荒山绿化工作，建成了一批商贸综合服务项目，开发区一期、八钢、西站、北站等片区餐饮、住宿、商贸、零售等传统服务业的规模和水平明显提升。五年间开发区共修建道路210公里，累计拆并小锅炉435台，新增集中供热面积112.28万平米，新增绿地12,855亩，创建花园式单位29个，绿合格单位50个，新增自治区级“绿色社区”2个、“绿色学校”2所，市级“绿色社区”5个、市级“绿色学校”3 所。

为把乌鲁木齐经济技术开发区建设成为社会和谐、生态文明、环境优美、宜业宜居、充满活力的首善之区，开发区提出了“城区布局更加合理，基础设施更加完备，以城带乡发展机制有效加强，综合交通体系更加完善，市容环境面貌有大的改观，城市载体功能显著提升，多轴线及多心组团发展局逐步完善，多功能综合性产业园区架构基本形成”的基础设施建设目标。目前，开发区以白鸟湖新区一号台地和二号台地、高铁片区建设为重点，积极推进开发区城市规模及结构的调整扩张。其中，白鸟湖新区规划建设成为以高端商务办公功能为主的企业总部基地片区和以汽车展销功能为主的汽车城片区。高铁片区总面积37.7平方公里，建设主要围绕乌鲁木齐高铁站及周边配套设施展开，高铁站已于2016年7月正式投入使用。白鸟湖新区及高铁片区建设将开发区基础设施建设实现更快的发展。

## （二）国有资产经营与维护行业

### 1、我国国有资产经营与维护行业的现状和前景

国有资产经营是指国有资产的所有者和代理人为了保证国有资产的优化配置、合理利用，提高运行的经济效益、社会效益及生态效益，实现国有资产的保值增值，充分发挥在国民经济中的主导地位而进行的一系列筹划、决策活动。

从 1949 年到 20 世纪 90 年代初，我国将国有资产作为非商品性质的资产进行管理。在传统计划经济体制下，经营性国有资产被视为公共资源进行管理，追求社会效益，管理的主要目标是使其不浪费和被破坏，更多的是为了维护社会稳定。

定和经济发展。国有资产经营企业没有利润目标，管理体制按照行政管理方式设置，与非经营性国有资产管理体制相同。此时期内，国有资产经营管理体制建立在一般公共资源经营管理基础上。

随着我国经济由计划经济向市场经济转轨，国有企业开始由传统的行政单位向独立的市场主体转变，国有资产的运营管理也由计划方式过渡到市场方式。

国有资产的有效运营管理要求我们在持续关注社会效益的前提下，更加有效的利用和发展国有资产，不断优化国有资产结构，维护国有资产使用单位的合法权益，促进国有资产的保值增值。

当前我国正处于城镇化不断加快的时期，地方政府在城市建设等各个领域投入了大量的资源。该部分投资，一方面形成了大量城市赖以运营的各项基础设施；同时也有部分投资形成了优良的国有经营资产。长期以来城市运营方式以行政方式进行，尚未完全实现市场化。未来基础设施的维护运营及经营资产经营效益的发挥势必要按照市场化要求进行，发展前景十分广阔。

## 2、乌鲁木齐经济技术开发区国有资产经营与维护行业现状和前景

开发区国有资产的运营及维护工作主要包括以下两方面：国有经营性资产的运营管理以及非经营资产的日常维护。其中，经营性资产主要包括由开发区投资建设或购置形成的经营性房屋场馆、开发区国有企业名下各类国有土地使用权、各类经营性城市配套设施等，主要通过交由开发区授权国有企业负责通过租赁、开发等方式运营；非经营性资产日常维护主要包括市政设施管养与维护，包括道路、管网、园林绿化等。

伴随着开发区经济不断发展、建设不断加快，开发区形成了可观的国有经营性物业，同时也有大量的园林绿化及市政道路需要维护。这些国有经营性物业资产的日常经营管理及道路绿化的养护一方面关系到开发区国有资产经营属性的发挥和资产的保值增值，一方面是开发区公共服务的重要组成部分。未来开发区将进一步加大道路绿化等管养方面的投入，并深入梳理开发区国有产权房产等经营性资产，统一采用市场化方式运营，开发区国有资产管理运营业务前景广阔。

### （三）道路园林绿化行业

#### 1、我国道路园林绿化行业的现状和前景

随着中国经济的持续快速增长和城市化进程的不断推进，城市园林绿化进程突飞猛进。1992年，国务院颁布《城市绿化条例》，园林绿化行业的发展步入法制化轨道，对园林绿化行业的健康、快速发展产生了重要的促进作用。2001年，国务院召开全国城市绿化工作会议，并专门下发了《关于加强城市绿化建设的通知》，使得各级政府对城市绿化工作的重视程度大大提高，全社会广泛参与城市绿化的热潮开始形成，园林绿化行业进入了蓬勃发展时期。近年来，在城市化进程不断推进的背景下，城市居住舒适感和房地产消费水平升级的要求刺激了园林绿化率不断上升，同时，国家城市规划政策和“园林城市”、“生态城市”等标准也让地方政府在城市建设中重视园林的营造，这都为园林绿化行业进入高速发展通道提供了有利的条件。

近几十年来，我国的城市化进程不断加快，人口迅猛增加的城市作为国家和地区的政治、经济、文化中心，在促进我国政治、经济发展及现代化建设几个方面都有重要的意义。由于对城市环境的保护力度及城市园林绿化的重视程度不足，也导致了城市的生态环境被破坏。而城市园林绿化作为改善城市生态环境，实现城市可持续发展的重要因素，越来越被各级省市主管部门重视起来，随着经济的不断发展，城市的绿化水平也要跟随着不断进步，走出“先污染，后治理”的老路。

城市绿地基本代表了园林绿化行业的发展情况。城市绿地分为公共绿地、居住区绿地、单位附属绿地、防护绿地、生产绿地和风景林地等六类。

## 2、乌鲁木齐经济技术开发区道路园林绿化的现状和前景

道路园林绿化作为城市基础设施重要的组成部分，不仅对城市生态环境改善起着重要的作用，也为城市居民提高生活质量提供服务，根据《城市水系规划导则》，结合乌鲁木齐经济技术开发区所处的自然环境条件、经济社会条件和生态景观要求，园林绿化如同一条经济链，将迅速拉动周边土地的开发建设。这不仅加快了周边土地的开发速度，而且促使其进一步升值，引导用地性质与开发区定位，全面提升开发品质。

乌鲁木齐经济技术开发区地处干旱地区，道路园林维护需求较强，投入较高，未来开发区该方面投入将不断增加，发行人该项收入有望持续稳定增长。

发行人作为乌鲁木齐经济开发区授权的道路园林维护主体，将承担未来乌鲁

木齐经济技术开发区大部分的道路园林维护工作。

#### （四）市场贸易行业

乌鲁木齐自古以来就是沟通中亚及欧洲各国商贸的重要枢纽。乌鲁木齐不仅是新疆最大的商品集散地，而且是中亚地区重要的进出口贸易集散地。随着国家西部大开发战略的深入实施，国家给予新疆经济发展极大的支持，出台了一系列的优惠政策。乌鲁木齐将着力打造新疆最大的、面向周边各国的出口加工贸易基地和中亚国际物流港，这将给发行人的商贸业务带来无限商机。

#### （五）房产销售行业

为满足乌经开区驻区企业办公及职工住房需要，向驻区企业提供配套用房是乌鲁木齐经济技术开发区吸引优质企业和大型机构入驻的重要举措之一，也是开发区招商引资的一项优惠措施。随着乌经开区的快速发展，园区配套用房需求将保持稳定增长态势。

#### （六）棚户区改造行业

十三五期间是乌鲁木齐维护社会稳定和长治久安的重要时期，是全面建成更高水平小康社会的决胜阶段，棚户区改造是改善群众居住环境、生活质量和城市环境，保障和改善民生的有效途径。区房屋征收与补偿管理办公室作为棚户区改造项目购买主体，将政府购买服务费纳入相应年度财政预算管理支出，分年度拨付给发行人，资金回流有保证。

#### （七）发行人的行业地位

##### 1、发行人在乌鲁木齐经济技术开发区基础设施建设行业中占据主导地位

发行人是乌鲁木齐经济技术开发区管委会最早出资设立的开发区国有独资企业，是开发区最为重要的基础设施建设及国有资产运营主体之一。设立以来，作为开发区重要的项目建设主体，发行人先后承担了开发区一期起步区、二期出口加工区、二期延伸区、十二师合作区的城市基础设施配套项目的建设管理及拆迁安置服务，为开发区的发展壮大做出了巨大贡献。

经过多年业务发展及战略调整，发行人对设立初期的承建项目完成了清理及交付，发展思路从建设投资调整为建设与经营并举，跟随开发区发展步伐和需要实现多元化经营。目前发行人主要在开发区授权下从事基础设施开发建设、国有

资产经营管理以及市政绿化养护等相关业务，并不断向文化体育产业、配套餐饮服务业、旅游配套服务业等领域拓展。

作为开发区白鸟湖新区二号台地建设项目的开发建设主体，发行人承担二号台地范围内的基础设施建设及后续经营性项目开发管理的职能。作为乌鲁木齐市拉大城市框架、扩张城市规模，调整功能结构的重点工程，白鸟湖新区二号台地项目建设意义重大，任务繁重，其建设和运营将为发行人业务可持续发展提供更为广阔的平台。

作为开发区乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸商务商贸区的开发建设主体，发行人承担铁路口岸商务商贸区基础设施建设及后续经营性项目开发管理的职能。作为以乌鲁木齐为核心口岸经济发展的重要支撑，铁路口岸商务商贸区的建设有助于乌鲁木齐进一步扩大国际交流，全面融入“一带一路”国家战略。其建设和运营将会给发行人带来可观的资金流入，进一步巩固发行人在乌鲁木齐经济技术开发区基础设施建设行业中的主导地位。

## 2、发行人在乌鲁木齐经济技术开发区资产租赁行业占据重要地位

发行人作为开发区最主要的国有资产经营主体之一，在开发区管委会授权下对开发区多项国有资产通过出租出售方式进行经营。通过购置及开发区划拨，发行人目前名下可供出租出售的资产主要有：维泰大厦、商业小区地下停车库等。其中维泰大厦为配合开发区招商引资工作开展，发行人已和开发区机关事务管理中心整体签署租赁合同，部分作为企业总部租赁使用，部分用于开发区管委会有关部门联合办公；地下车库通过签署长期租赁合同对外整体出租。发行人今后陆续将有新的在建地库的投入使用，维泰大厦依托毗邻高铁核心区、万达广场和宝能商业街的优势，经营方向也在向高端商务写字楼调整。随着西部大开发、一带一路政策落地，能建大厦、北新大厦等一批具有代表性的高端商务写字楼，将为经开区入驻企业提供高效的商务体验和便利的办公环境。未来，待乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸项目建成后，将给发行人带来可观的综合地产业务收入和跨境贸易服务平台运营收入。其中，综合地产业务收入主要包含租金收入、停车费收入及物业管理费收入，跨境贸易服务平台收入包括平台增值服务收入和供应链金融服务收入。

### 3、发行人在乌鲁木齐经济技术开发区道路园林绿化行业占据重要地位

作为发行人业务多元化的重要一步，开发区近年来逐步将全区园林绿化养护、道路管养的职能通过授权经营方式赋予发行人。作为西部地区城市，园林绿化维护成本较高，但意义重大。开发区园林绿化一直走在乌鲁木齐全市的前列。

乌鲁木齐经济技术开发区地处西部干旱地区，道路园林维护需求较强，投入较高，未来开发区该方面投入将不断增加，发行人该项收入有望持续稳定增长。发行人作为乌鲁木齐经济技术开发区授权的道路园林维护主体，将承担未来开发区大部分的道路园林维护工作。该项业务的拓展为发行人进一步丰富了主营业务来源，有效分散了发行人主营业务收入的波动风险。

发行人自成立以来，依靠灵活的经营模式、科学高效的管理和乌鲁木齐经开区政府的大力支持，获得了快速的成长，整体和实力规模不断发展壮大，截至 2018 年末，发行人已拥有总资产 1,966,451.71 万元，净资产 724,148.89 万元；2018 年度，发行人完成营业总收入 72,075.30 万元，利润总额 15,080.54 万元，净利润 10,521.28 万元。截至 2019 年 9 月末，发行人拥有总资产 2,356,935.07 万元，净资产 778,931.05 万元。

#### （六）发行人的竞争优势

发行人作为经开区国有资产经营与开发的市场主体，充分利用政府赋予的政策优势，逐步形成了以资产租赁、道路园林维护、商品贸易、房产销售、棚户区改造为主营业务的经营模式。发行人在开展自身主营业务的过程中积累了以下优势：

##### 1、区位优势

乌鲁木齐经济技术开发区（以下简称乌经开区）是 1994 年 8 月 25 日国务院正式批准设立的国家级经济技术开发区，位于乌鲁木齐市西北部，2003 年国务院批准在开发区内设立国家级出口加工区，2011 年 1 月 2 日与 1961 年建区的头屯河区合并，更名为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）。截至 2018 年末，全区规划管理面积 489.8 平方公里，下辖 13 个片区(街道)，总人口 32 万人。全区有注册企业 9000 余家，其中四上企业 623 家，工业总产值亿元以上企业 43 家、纳税千万以上企业 87 家，外商投资企业 47 家。

开发区（头屯河区）是集国家级经济技术开发区、国家级出口加工区、行政区、兵团、地方融合发展区、经济合作区五种体系格局和新疆软件园、新疆留学人员创业园、新疆科技企业孵化器、大学科技产业园等为一体的多功能综合性园区。区内注册企业 3600 余家，其中重点企业 588 家，包括 120 家规模以上工业企业、30 家外资企业、13 家区外及本地上市公司和 15 家“世界 500 强”、24 家“中国 500 强”投资项目。有全国领先的风电装备制造企业金风科技有限公司和新疆最大的钢铁企业宝钢集团新疆八一钢铁有限公司。

开发区先后引进了美国可口可乐、韩国 SK 手机、法国威立雅、丹麦嘉仕伯、统一食品、唯品会、万达集团、宝能集团等一批世界知名企业，以及内蒙古伊利、浙江纳爱斯、珠海中富、湖南三一重工、山东鸿达机械、美克股份、金风科技和金牛生物等国内知名企业，初步形成了机械制造、新型建材、电子信息、化工塑料、家具制造、食品饮料、现代医药和现代物流八大产业集群。着力打造全国最大的风能装备制造基地、西北最大的出口加工基地、全疆最大的食品饮料生产基地和机械设备制造基地。乌鲁木齐经济技术开发区以“致力于为企业创造价值”的理念，以“西部一流水准，中国先进水平”为标准，努力营造优越的投资环境，充分发挥新疆向西开放大通道和桥头堡的作用，面向中亚、西亚、东欧及俄罗斯等市场，建设国家向西出口加工基地、中转集散地和物流大通道，力争用 10 至 15 年时间，建成“中国 21 世纪向西开放、面向中亚的新经济平台”。

乌鲁木齐经济技术开发区区面积 480 平方公里，人口 32 万人。2018 年，全区生产总值 476.40 亿元，较上年增长 7.60%；地方财政收入 155.20 亿元，其中地方财政一般预算收入 89.79 亿元，增长 13.66%；固定资产投资 422 亿元，增长 11%；进出口贸易总额 32.99 亿美元，增长 19.00%；城镇居民人均可支配收入 40101 元，增长 8.30%；农村居民人均可支配收入 19623 元，增长 10%；在西部五省地区乌鲁木齐经济技术开发区综合竞争力位居前列。

整体来看，未来开发区将面临良好的发展机遇和发展前景。开发区强劲的经济实力和良好的发展前景为融资人创造良好的政策经济环境的同时也为其偿债提供了有力的保障。

## 2、发行人的区域垄断优势

发行人是开发区管委会最早设立的国有独资企业，自设立以来为开发区发展做出了不可磨灭的贡献。发行人在开发区管委会授权下从事开发区范围内基础设施开发建设，经营性房产的运营及管理，绿化及市政道路管养等各项业务。发行人所从事的各项业务具有显著的区域垄断性，外在竞争压力较小，市场也相对稳定，竞争优势十分明显。发行人将充分发挥既有竞争优势，积极探索市场化的业务运营模式，实现各项业务的可持续发展。

### **3、政府支持优势**

为实现发行人的可持续与多元化经营，乌鲁木齐开发区管委会一方面大力支持发行人早期项目的清理移交工作，降低发行人经营负担；另一方面将白鸟湖新区二号台地开发建设及后续经营任务交由发行人实施，为发行人业务持续发展注入强劲动力。同时，开发区管委会通过资产注入及授权经营等多种方式，大力支持发行人国有资产经营与维护业务发展。目前发行人名下拥有维泰大厦写字楼等多类经营性资产，并负责开发区范围内的绿化及市政道路养护工作，乌鲁木齐创建全国卫生城市绿化重点工程“开发区绿色走廊项目”也将由发行人组织实施。

未来在开发区支持下，发行人将进一步拓展文体、餐饮配套、旅游配套等业务领域。除此之外，为支持发行人基础设施建设业务开展，开发区在财政补贴方面对发行人大力支持，2011-2018 年度发行人累计获得各类基础设施补贴资金超过叁亿元。

### **4、管理和人才优势**

作为开发区最早的基础设施建设主体，在长期的业务发展过程中，发行人形成了一套行之有效的科学管理体系，建立起涵盖人事、行政、财务、投资管理、资产运营、安全管理等公司经营的各个方面的公司管理制度，并造就了高度专业化的管理团队和经验丰富的业务团队，公司员工中过半数具有相关专业职称，为公司持续发展奠定了坚实的基础。

### **5、丰富的项目运作经验优势**

作为开发区最早的基础设施建设主体，自 1998 年开始，发行人先后承担了开发区一期起步区、二期出口加工区、二期延伸区、十二师合作区等多个城市基础设施建设项目的建设管理及拆迁安置服务，投资总额 11.5 亿元；2013 年开发

区管委会将白鸟湖新区二号台地建设项目交付公司进行开发建设；2017 年开发区管委会又将乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸商务商贸区建设项目交付公司进行开发建设。2018 年，开发区管委会又授权发行人作为棚户区改造项目政府采购的单一来源采购主体。在长期的业务发展过程中，发行人形成了一套行之有效的科学管理体系，建立起涵盖人事、行政、财务、投资管理、资产运营、安全管理等公司经营的各个方面的公司管理制度，并造就了高度专业化的管理团队和经验丰富的业务团队，公司员工中过半数具有相关专业职称，为公司持续发展奠定了坚实的基础。

## 6、授权代表政府对外开展项目与股权投资

自 2015 年起，为助力区域金融体系建设、加强区域国有企业联动、践行市 区两级“一带一路”实施战略，经乌经开区区委、管委会（区政府）授权，发行人作为开发区政府出资代表，参股新疆银行、城建股份、临空集团、沐威科技等重点项目公司股权，出资款由区财政全部拨付给发行人，由发行人代为履行出资管理职责，获取投资收益及股东分红。

## 十一、发行人主营业务概况

### （一）发行人主要业务经营情况

发行人近三年及一期营业收入构成情况如下表所示：

**表：2016 年至 2019 年 1-9 月发行人业务收入情况**

单位：万元，%

行业板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁	10,486.57	17.93	11,776.60	16.34	7,045.94	8.66	6,749.25	6.64
道路园林维护	15,296.78	26.16	11,085.68	15.38	25,660.38	31.54	21,462.26	21.10
市场贸易	6,877.45	11.76	9,743.62	13.52	38,092.74	46.82	66,222.74	65.12
房产销售	1,422.67	2.43	11,337.62	15.73	-	-	-	-
棚户区改造服务	21,511.56	36.78	18,757.55	26.02	-	-	-	-
文化体育	579.63	0.99	573.33	0.80	-	-	-	-
其他业务	2,309.34	3.95	8,800.90	12.21	10,566.97	12.99	7,263.90	7.14
合计	<b>58,484.00</b>	<b>100.00</b>	<b>72,075.30</b>	<b>100.00</b>	<b>81,366.03</b>	<b>100.00</b>	<b>101,698.16</b>	<b>100.00</b>

**表：2016 年至 2019 年 1-9 月发行人业务成本情况**

单位：万元，%

行业板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁	2,001.97	5.61	5,760.88	15.64	2,760.87	4.76	2,575.46	3.25
道路园林维护	10,149.77	28.45	7,472.02	20.28	19,727.57	34.04	13,993.07	17.68
市场贸易	6,533.68	18.31	9,379.54	25.46	35,472.19	61.20	62,597.86	79.07
房产销售	710.61	1.99	4,319.98	11.72	-	-	-	-
棚户区改造服务	15,947.60	44.70	9,486.43	25.75	-	-	-	-
文化体育	333.93	0.94	422.72	1.15	-	-	-	-
其他业务	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>35,677.56</b>	<b>100.00</b>	<b>36,841.57</b>	<b>100.00</b>	<b>57,960.63</b>	<b>100.00</b>	<b>79,166.40</b>	<b>100.00</b>

## 1、资产租赁业务

发行人作为开发区主要的国有资产经营主体之一，在开发区管委会授权下对开发区多项国有资产通过出租方式进行经营，获得资产租赁业务收入。发行人资产租赁业务从事主体主要为发行人（租赁收入占比约 95%）与下属子公司朗坤房地产公司（租赁收入占比约 5%）。

### （1）业务模式

发行人自购了维泰大厦 5 至 17 层、负一层、负二层产权，全额缴纳了土地出让金并取得房产及土地权证，2013 年，为进一步支持发行人的资产租赁业务，根据乌经开国资【2013】131 号《关于同意划拨维泰大厦一至三层资产的批复》，开发区管委会向发行人无偿划拨了维泰大厦的部分楼层，资产价值约为 6.9 亿元；根据乌经开财政【2013】290 号《关于划转文体中心、维泰商务中心等资产的通知》，开发区管委会向发行人注入了的文体中心、维泰商务中心等在建工程 2.41 亿元；同时发行人自购了博香苑地下停车库、坤怡园地下停车库、坤盛园地下停车库、坤和园地下停车库、能建大厦、北新大厦及街道社区综合用房和医疗卫生用房等资产，发行人已全额缴付购买上述房产的款项，由于房产开发商楼盘未全部建设完善，房产及土地权证还未开始办理，资产可供租赁年限 50 年，但该部分租赁收入已开始逐步实现。发行人累计投入资金 19.79 亿元，款项全部按合同约定按期支付。

## (2) 资产租赁业务主要资产情况

表：截至 2019 年 9 月末公司资产租赁情况

资产名称	可供出租面积（万 m <sup>2</sup> ）	年均出租率	出租价格	权属证明	产权所有者	承租人	租赁期
维泰大厦	7.77	100%	2 元/天/平方米	2013489228 号 2013489229 号 2013489230 号 2013489231 号 2014401415 号 2014401416 号 2014401417 号 2014401418 号 2013486762 号 2013486763 号 2013486764 号 2013486765 号 2013487001 号 2013487002 号 2013487004 号 2013487005 号 2013486743 号 2013486744 号 2013486746 号 2013486747 号 2013486748 号 2013486749 号 2013486750 号 2013486751 号 2013486753 号 2013486754 号 2013486759 号	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)机关事务管理中心及商务总部 20 余家	十年
博香苑地库	4.80	100%	0.50 元/天/平方米	商品房销售协议	发行人	红云红河烟草(集团)有限责任公司新疆卷烟厂	十年
坤怡园地库	1.85	100%	0.35 元/天/平方米	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0068466 号、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0068460 号	发行人	新疆维吾尔自治区烟草公司	十年

坤和园地库	2.35	12.70%	0.89 元/天/ 平方米	商品房销售协议	发行人	新疆维吾尔自治 区烟草公司	十年
坤盛园	2.24	100%	0.24 元/天/ 平方米	商品房销售协议	发行人	中华人民共和国 乌鲁木齐海关	十年
文体中心	1.99	24.96%	0.65 元/天/ 平方米	乌经开财政〔2013〕 290 号《关于划转文 体中心、维泰商务中 心等资产的通知》	发行人	乌鲁木齐阳光健 康体育发展有限 公司、乌鲁木齐圣 福德文化艺术培 训中心	八年
社区办公用房	4.38	100%	2.95 元/天/ 平方米	2016 年第 6 次会议 纪要	发行人	乌鲁木齐经济技 术开发区(头屯河 区)民政局	一年一签
机关事务中心车库	0.16	47.46%	0.46 元/天/ 平方米	乌经开机管 [2015]128 号	发行人	中铁二十一局等 单位	一年一签
能建大厦	1.60	29.25%	2.30 元/天/ 平方米	20180020020 号 20180020027 号 20180020033 号 20180020037 号 20180020039 号 20180020044 号 20180020047 号 20180020051 号 20180020055 号 20180020063 号 20180020088 号 20180020072 号 20180020076 号 20180020080 号 20180020086 号 20180020092 号 20180020098 号 20180020104 号 20180020112 号 20180020117 号 20180020123 号 20180020132 号 20180020142 号 20180020146 号 20180020153 号 20180020156 号	发行人	新疆中兵北斗信 息科技有限公司、 新疆佳源创建房 地产开发有限公 司、万和证券股份 有限公司、新疆光 华阳房地产开发 有限公司和博睿 维讯科技股份有 限公司等	一至三年 一签
北新大厦	0.37	93.74%	5.51 元/天/ 平方米	商品房销售协议	发行人	华夏银行股份有 限公司乌鲁木齐	十年

						分行、乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)民政局	
西站综合办公楼	1.33	72.35%	0.40 元/天/ 平方米	乌经开国资〔2017〕 64 号《关于协调解决西站综合楼项目 有关问题的批复》	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)农牧水务局(兽医局)、火车西站片区管委会、头区人民武装部、市公安局经开区群众联防指挥部等	一年一签
维泰商务中心	1.11	100%	0.67 元/天/ 平方米	乌经开财政〔2013〕 290 号《关于划转文体中心、维泰商务中 心等资产的通知》	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)机关事务管理中心	一年一签
医疗办公用房	0.57	100%	6.99 元/天/ 平方米	商品房销售协议	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫生和计划生育委员会	一年一签
社区便民蔬菜直销店	0.77	85.24%	1.55 元/天/ 平方米	商品房销售协议,划拨文件	发行人	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)商务局(粮食局)	一年一签
八戒中国新疆创意产业园区	0.48	63.12%	2.35 元/天/ 平方米	商品房销售协议	发行人	新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司	三年
德泽园四区 11#楼	0.49	100%	2.62 元/天/ 平方米	商品房销售协议	朗坤房 产	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)机关事务管理中心	两年
德泽园二区 1#楼	0.003	100%	3.78 元/天/ 平方米	商品房销售协议	朗坤房 产	新疆修竹教育文化传播有限公司	五年
博香苑 4#商业 103	0.03	100%	2 元/天/平 方米	商品房销售协议	朗坤房 产	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫生局	一年
绿谷商街二层商业 12	0.05	100%	2 元/天/平 方米	商品房销售协议	朗坤房 产	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫生局	五年
绿谷商街一层商业 29	0.02	100%	2.09 元/天/ 平方米	商品房销售协议	朗坤房 产	个人	一年

博香苑 4#商业 104	0.02	100%	3.5 元/天/平方米	商品房销售协议	朗坤房产	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)商务局(粮食局)	三年
合计	<b>32.383</b>						

维泰大厦位于乌经开区中心区域，毗邻高铁核心区、万达广场和宝能商业街，地理位置较优越。目前维泰大厦租户以入驻乌经开区的企业为主，相应办公物业主要供租户设立商务总部而短期过渡使用，在促进园区招商引资的同时，维泰大厦部分楼层也供乌经开区政府部门办公使用，租金按季度收取。截至目前，在维泰大厦设立商务总部的企业已超过 20 家，其中生产制造行业龙头企业 14 家，高科技企业 2 家，国内电商龙头 1 家，大型商会 2 家，丝绸之路经济带项目公司 1 家。为促进招商引资，在维泰大厦设立商务总部的租金由乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）机关事务管理中心支付。

表：维泰大厦入住企业表

序号	企业名称
1	大连万达集团股份有限公司新疆商务总部
2	深圳市宝能投资集团有限公司新疆商务总部
3	上海大众汽车有限公司新疆商务总部
4	中粮可口可乐饮料有限公司新疆商务总部
5	红云红河集团新疆卷烟厂商务总部
6	徐工集团（徐州工程机械集团有限公司）商务总部
7	三一西北重工商务总部
8	中国重汽集团新疆商用车有限公司商务总部
9	陕汽新疆汽车有限公司商务总部
10	中国葛洲坝集团股份有限公司新建公司商务总部
11	中国石油集团渤海石油装备制造有限公司商务总部
12	中国石油化工股份有限公司胜利油田分公司新疆勘探开发中心商务总部
13	新疆新能源股份有限公司
14	新疆中泰化学（集团）股份有限公司商务总部
15	苏宁电器乌鲁木齐有限公司商务总部
16	永济新时速电机电器有限公司商务总部
17	新疆软件园股份有限公司
18	新疆旅游投资有限公司
19	温州商会新疆商务总部
20	浙江商会新疆商务总部

发行人是乌经开区内重要的国有资产运营主体。截至 2019 年 9 月末，公司

投资性房地产 47.66 亿元，可租赁面积 32.38 万平方米，包括维泰大厦、能建大厦、北新大厦高端综合写字楼 9.74 万平方米，博香苑、坤怡园、坤盛园、坤和园商住小区地下车库约 3900 个，政府职能部门以及社区、医疗办公用房，社区蔬菜直销点 5.72 万平方米等多项经营性资产，全部位于乌经开区政治经济文化中心区域，毗邻高铁核心区，距万达广场、宝能商业街咫尺之遥。写字楼租户主要为区招商引资企业设立商务总部以及政府部门，用户长期保持稳定。小区地下车库出租签订长期合同，租户主要为企业员工和小区居民。社区办公用房、医疗办公用房、社区蔬菜直销点购置属于区域民生服务投资，租户为区政府机关事业单位，租金收入保障性强。2018 年租金收入 1.18 亿元，地下车库出租以长期合同为主，租户主要为企业员工和小区居民。

公司持有的文体中心目前已基本完成内部装修，除自营区域外，可租赁面积 1.99 万平方米，其中，健身场馆已实现出租，图书馆、文化馆正在与开发区文体局签订租赁协议，出租价格暂定 0.65 元/天/平方米。

公司 2016 年购置的八戒中国新疆创意产业园区，目前已完成装修，正在与新疆天蓬网创新创业园经营管理有限公司签订租赁协议，租赁价格暂定 2.35 元/天/平方米。

公司 2017 年度新购置的新疆能建大厦写字综合楼为世界 500 强企业中能建控股集团有限公司下属央企葛洲坝新疆房地产开发有限公司在新疆开发的第一个写字楼项目。能建大厦位于乌鲁木齐经济技术开发区中央区域，地处维泰大厦、文体中心正对面，东向为维泰南路及万达广场，南向为市政公园及体育馆，西向为小绿谷，南侧配有公园式活动广场，视野开阔，办公环境绿色、健康，是经开区中大型企业办公的首选地。发行人目前与新疆中兵北斗信息科技有限公司、新疆佳源创建房地产开发有限公司、万和证券股份有限公司等企业签订租赁协议，平均出租价格为 2.30 元/天/平方米。

公司 2017 年度新购置的新疆北新集团大厦商业写字综合楼位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）高铁核心区，是为上市企业总部量身定制的 5A 甲级写字楼，属于经开区地标性建筑，是新疆首家获得国家二星绿色标识的写字楼建筑。发行人目前与华夏银行乌鲁木齐分行签订长期租赁协议，出租价格 5.51 元/

天/平方米，对促进全区经济发展、提升金融市场活力起到了积极作用。

发行人拥有的维泰商务中心 2018 年已建成投入使用，并与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）机关事务管理中心签订租赁协议，出租价格暂定 0.67 元/天/平方米。同时，根据乌经开国资【2017】64 号《关于协调解决西站综合楼项目有关问题的批复》，乌经开管委会将西站综合楼以增加资本金的方式划拨至发行人，由发行人负责该部分资产的经营管理，并与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）农牧水务局（兽医局）、火车西站片区管委会、头区人民武装部、市公安局经开区群众联防指挥部等签订租赁协议，出租价格暂定 0.40 元/天/平方米。

2018 年，乌经开管委会为改善区域医疗卫生服务条件，保障公共卫生安全，满足群众对医疗服务、预防保健的需求，提高群众健康水平，授权发行人通过购买医疗卫生办公用房的方式，与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）卫生局签订租赁协议，出租价格暂定 6.99 元/天/平方米。

2018 年，为进一步提升公司服务区域民生的能力，乌经开管委会向发行人无偿划拨了 9 处便民蔬菜直销点，发行人自行购买了 9 处便民蔬菜直销点，其中大部分与乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）商务局（粮食局）签订租赁协议，出租价格暂定 1.55 元/天/平方米。

### （3）租赁收入实现情况

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人资产租赁收入分别为 6,749.25 万元、7,045.94 万元、11,776.60 万元和 10,486.57 万元，随着资产建成交付使用，发行人资产租赁收入规模未来将呈现增长态势。

**表：2016 年公司资产租赁收入情况**

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入（万元）
1	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）机关事务管理中心	维泰大厦	7.58	5039.22
2	红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	博香苑地库	4.63	590.00
3	新疆维吾尔自治区烟草公司	坤怡园地库	1.86	161.1
4	新疆维吾尔自治区烟草公司	坤盛园	2.24	0.00
5	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）文体局	文体中心	4.78	0.00
6	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河	社区办公用房	1.53	943.26

	区)民政局			
7	中铁二十一局等单位	机关事务中心车 库	0.16	15.67
合计			22.78	6,749.25

表：2017年公司资产租赁收入情况

序号	企业名称	承租地址	承租面积(万m <sup>2</sup> )	租金收入(万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)机关事务管理中心	维泰大厦	7.58	4,323.79
2	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)民政局	社区办公用房	2.38	1,950.11
3	红云红河烟草(集团)有限责任公司新疆卷烟厂	博香苑地库	4.63	590.00
4	新疆维吾尔自治区烟草公司	坤怡园地库	1.86	161.10
5	新疆维吾尔自治区烟草公司	坤和园	0.29	17.89
6	中铁二十一局等单位	机关事务中心车 库	0.08	3.05
7	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)文体局	文体中心	4.78	装修中本年未收 取租金
合计			21.60	7,045.94

表：2018年公司资产租赁收入情况

序号	企业名称	承租地址	承租面积(万m <sup>2</sup> )	租金收入(万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)机关事务管理中心等单位	维泰大厦	7.77	4,264.59
2	乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)民政局	社区办公用房	4.38	3,174.91
3	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫生和计划生育委员会等单位	医疗办公用房	0.57	1,280.24
4	华夏银行股份有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)民政局	北新大厦	0.35	593.97
5	红云红河烟草(集团)有限责任公司新疆卷烟厂	博香苑地库	4.80	590.00
6	机关事务管理中心	商务中心	1.11	409.11
7	机关事务管理中心、个人	德泽园小区	0.07	387.46
8	中华人民共和国乌鲁木齐海关	坤盛园	2.24	295.43
9	新疆天蓬网创新创业园经营管理有	八戒中国新疆创	0.30	233.93

	限公司	意产业园区		
10	万和证券股份有限公司、新疆光华阳房地产开发有限公司等单位	能建大厦	0.47	206.58
11	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤怡园地库	1.85	161.10
12	火车西站片区管委会等单位	原头区政府办公楼	0.96	76.31
13	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫生局	绿谷生活配套区	0.49	42.53
14	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫生局	博香苑小区	0.05	22.04
15	乌鲁木齐阳光健康体育发展有限公司等	文体中心	0.50	19.80
16	新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	坤和园地库	2.35	18.61
合计			<b>28.19</b>	<b>11,776.61</b>

其中，从乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)机关事务管理中心、乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)民政局和乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)文体局等单位获得的租金收入被认定为来自所属地方政府的收入。2016年、2017年和2018年发行人租赁收入中来自所属地方政府的收入分别为5,982.48万元、6,276.95万元和10,546.59万元。

**表：2016年公司资产租赁业务来自所属地方政府收入情况**

序号	企业名称	承租地址	承租面积(万m <sup>2</sup> )	租金收入(万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)机关事务管理中心	维泰大厦	7.58	5039.22
2	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)民政局	社区办公用房	1.53	943.26
<b>合计</b>			<b>9.11</b>	<b>5,982.48</b>

**表：2017年公司资产租赁业务来自所属地方政府收入情况**

序号	企业名称	承租地址	承租面积(万m <sup>2</sup> )	租金收入(万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)机关事务管理中心	维泰大厦	7.58	4,323.79
2	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)民政局	社区办公用房	2.38	1,950.11

3	中铁二十一局等单位	机关事务中心车 库	0.08	3.05
<b>合计</b>			<b>10.04</b>	<b>6,276.95</b>

表：2018年公司资产租赁业务来自所属地方政府收入情况

序号	企业名称	承租地址	承租面积（万m <sup>2</sup> ）	租金收入(万元)
1	乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)机关事务管理中心等单位	维泰大厦	7.77	4,264.59
2	乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)民政局	社区办公用房	4.38	3,174.91
3	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫生和计划生育委员会等单位	医疗办公用房	0.57	1,280.24
4	华夏银行股份有限公司、乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)民政局	北新大厦	0.35	593.97
5	机关事务管理中心	商务中心	1.11	409.11
6	机关事务管理中心	德泽园小区	0.07	387.46
7	中华人民共和国乌鲁木齐海关	坤盛园	2.24	295.43
8	火车西站片区管委会等单位	原头区政府办公楼	0.96	76.31
9	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫生局	绿谷生活配套区	0.49	42.53
10	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫生局	博香苑小区	0.05	22.04
<b>合计</b>			<b>17.99</b>	<b>10,546.59</b>

## 2、道路园林绿地养护业务

西部地区城市因干旱少雨，园林绿化维护成本较高，但对改善区域民生、提升周边土地价值意义重大，开发区园林绿化、发展建设一直走在乌鲁木齐市前列。作为业务多元化的重要一步，发行人近三年逐步承担起全区园林绿化养护、道路管养的业务。一方面，经济技术开发区将区内园林绿化道路养护经营权授予发行人，发行人作为总承包商，统筹安排区域内的园林绿化养护工作；另一方面，发行人不断承接区内绿化新建项目，建成后继续纳入养护范围，业务规模不断扩大，业务收入稳定、持续。发行人道路园林维护业务从事主体为发行人本部。

### (1) 业务模式及经营范围

根据乌经开区管委会《关于赋予建发公司城镇化建设职能的批复》(乌经发改[2013]96号)，发行人被开发区政府赋予城镇化建设职能，承担着开发区范围内的市政道路及园林绿化的维护管养工作，并获得相应的道路园林绿化养护收入。

《乌鲁木齐经济将技术开发区(头屯河区)2015年融资工作会议纪要》明确继续将道路园林绿化养护经营权交由发行人，由发行人与林业园林管理局、市政市容管理局签订养护承包协议并按计划支付养护资金。

发行人分别与乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)林业园林管理局和市政市容管理局签订了2014年和2015年的《乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)园林绿地养护管理总包合同》(合同编号分别为YL2014001和YL2015006)、《乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)市政道路养护管理总包合同》(合同编号分别为YL2014017和YL2015007)。

2014-2015年市政道路养护业务总包合同金额分别为9,000.00万元和9,600.00万元。因城市规划调整，新建道路待竣工未投入使用的情况较多，区市政管理部门正在对需要养护的道路与面积进行重新统计核算，同时，行业管理部门对道路养护业务的收费标准、收费区域、合同签订方式以及养护业务主体的资格要求都在进行调整，具体的实施办法一直未确定。基于上述原因，2016年以来，公司提高园林养护业务占比，暂未开展市政道路养护业务，相关合同暂未签订。在合同没有明确期间，公司板块业务收入不包含上述业务收入。

2014-2017年公司与乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)林业园林管理局的养护合同金额均为1.81亿元。2018年，根据乌经开区国有企业战略发展规划，授权乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)国有资本运营有限公司对现有国有企业资产与业务进行整合，调整了园林绿化养护业务发包主体，发行人园林养护业务发包方变更为乌经开区国有资本投资运营公司，签订养护合同金额1.20亿元。2018年发行人实现园林养护收入1.11亿元，2019年1-9月实现园林养护收入1.53亿元。

截至2018年末，发行人承接的全区园林绿地养护具体情况如下：

表：2018 年发行人园林养/看护面积明细表

单位：平方米

序号	类型	签订单位	合同内容	养/看护面积
1	园林养护及看护	新疆鑫和新环卫绿化有限公司	延伸区维泰广场绿化、喷泉、景观灯管理、合作区绿地	331,508.65
2		新疆钢城绿化工程有限责任公司	三十公顷至南渠道两侧公共绿地养护及看护	159,852.00
3		乌鲁木齐市经济技术开发区满园春园林花卉公司	一期（喀什路-南彩门）、二期区域内公共绿地、二期延伸区对承包范围内绿地进行全面养护管理	346,418.53
4		乌鲁木齐市天然园林有限公司	北片区（喀什西路-迎宾路及北新区公共绿地）养护及看护	290,324.66
5		乌鲁木齐新城园林有限公司	开发区二期区域公共绿地养护及看护	1,513,689.79
6		乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）园林队	北站公路3路口至火车西站中枢路口；铁西公园；中枢北路；机务段西社区区域绿地养护及看护	1,167,592.00
7		新疆绿友园林技术开发有限公司	头区工业园、林卉、民俗风情园、八钢乌奎高架桥-乌昌公路口、北五路、东林街、八钢街头绿地等对承包范围内绿地进行全面养护管理	1,780,321.45
8		新疆市政园林有限公司	开发区卫星路退后、黄山街、西湖路、苏州路二至八标、苏州路护坡区域公共绿地、合作区部分道路养护及看护、二号台地西三路绿化项目二标—六标段、20 处游园及街旁绿地建设项目十标等	1,575,649.88
9		奎屯绿园园林工程有限公司	北站公路中枢路口（十二街广场游园）-王家沟丁字路口公共绿地养护及看护	1,267,915.17
10		乌鲁木齐市泰新建筑安装工程有限责任公司	2012 年度 20 处游园及街旁绿地建设项目区域公共绿地养护及看护	1,116,810.52
11		新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	会展一线一片、五期用地公共绿地、白鸟湖新区北二路退后护及看护、甘泉堡六号路、米东大道、中央大道、香山街北侧及退后绿化、2015 年小游园及街旁绿地建设项目、2015 年小游园及街旁绿地建设项目	3,559,002.80

序号	类型	签订单位	合同内容	养/看护面积
		合计		<b>13,109,085.45</b>
1	抗旱	乌鲁木齐市新城园林公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	147,089.34
2		新疆市政园林有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	2,712,197.05
3		新疆鑫和新环卫绿化有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,217,519.55
4		乌鲁木齐天然园林工程有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	790,324.66
5		乌鲁木齐名扬中科商贸有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,513,689.79
6		乌鲁木齐经济技术开发区满园春园林花卉有限责任公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,235,493.00
7		新疆新盛霖建设工程有限责任公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,780,321.45
8		乌鲁木齐市泰新建筑安装工程有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,144,859.00
9		乌鲁木齐市绿金源园林服务有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,146,361.00
10		乌鲁木齐生义源科技有限公司	开发区一期、二期、延伸区、合作区、头屯河区内各种乔、灌、花、草、园林设施及园林小品进行养护和维护。	1,421,230.61
		合计		<b>13,109,085.45</b>

## (2) 结算方式与周期

### 上游客户结算方式:

发行人道路园林维护业务上游客户为乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局和乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）市政市容管理局。发行人每年与上游单位签订园林绿化养护总承包协议，每年年末根据养护维护清单与

上游单位结算，上游单位根据每年财政预算资金分期拨付资金。

#### **下游客户结算方式：**

在取得上游总承包的合同后，公司通过招标等方式确定本年度下游服务单位，结算周期参照养护工程业务模式，分为阶段结算和整体结算，在承包期内，承包人根据养护业务完成的情况，可申请阶段性结算后进行中期支付。养护合同到期后，发包人对完成的养护面积、质量、金额进行整体核算，支付养护费。合同约定“园林绿地看护、养护期结束后，发行人对园林绿地养护施工单位报送的工程量及费用清单进行审核，并报送发包方确认，发行人收到发包方确认后支付的园林绿化维护总包费用后出具收款票据，并再按照与园林施工单位签订的《绿地养护管理合同》约定，支付养护费。特殊区域如需先行支付养护费用，经发包方确认，由发行人先行垫付养护费。结算方式主要以电汇为主，支票为辅。

#### **(3) 会计处理方式**

①发行人收到发包方支付的园林维护收入时，借记“银行存款”科目，贷记“主营业务收入”科目。

②如发行人未按期收到发包方支付的园林养护费用时，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目。

③发行人向下游分包企业支付园林养护费时，借记“主营业务成本”科目，贷记“银行存款（或应付账款）”科目。

④在现金流量表中，收到的道路园林养护收入产生的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”科目；支付的道路园林维护费用产生的现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

### **3、商品贸易业务**

发行人开展的贸易业务，按照自营模式进行货物交接与转移，同时与上游客户签订回购条款、提供有价抵押担保等方式将风险降至最低，有效地降低了价格波动风险。发行人贸易业务 2017 年以前从事主体为发行人本部，2018 年以来增加下属子公司建发文体及维泰园区，呈多元化发展态势。

新疆维吾尔自治区位于亚欧大陆中部，地处中国西北边陲，总面积 166.49

万平方公里，占中国陆地总面积的六分之一，是中国面积最大的省级行政区，周边与俄罗斯、哈萨克斯坦、吉尔吉斯斯坦等 8 个国家接壤。历史上是古丝绸之路的重要通道，现在又成为“亚欧大陆桥”的必经之地，为商品贸易业务的广泛流通提供了优良的平台。发行人积极响应国有企业市场化转型导向，背靠开发区企业资源，从市场化角度出发，以贸易业务为抓手，选取区内优质企业作为业务合作伙伴，为区域经济服务。

发行人 2018 年以前商品贸易业务主要系轮胎贸易。为了控制业务风险，发行人要求上游供货商和下游购货商提供足额的抵质押物，以保证供货商在收取货款后，能按时按量的提供所购买的货物，下游购货商在收到货物后，能够按照合同按时足额支付货款。上游供货商已向发行人质押了价值 4 亿元的股权，下游购货商已向发行人质押了价值 3 亿元的股权和价值 1.5 亿元的在建工程(商业用房)，所有抵质押资产已完成相关手续。

2018 年以来，发行人将市场化业务调整为多元化经营模式。原来依托区域市场垄断主体开展的单一类别商品购销已经结算完毕，目前新的业务模式为依托自身项目供应链，通过子公司开展多元化的商品购销，增加安防类、建材类产品贸易。

2016-2017 年，发行人市场贸易主要产品为轮胎，2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人市场贸易主要产品为安防产品和建筑材料。2017 年开始，发行人结合轮胎市场变化和轮胎贸易回款情况，关注到轮胎贸易业务风险，逐步缩减了轮胎贸易规模，因此发行人市场贸易收入大幅下降。由于市场贸易毛利率较低，市场贸易业务收入大幅减少，未给发行人盈利水平带来重大影响，报告期内，发行人净利润保持增长。

2018 年度，发行人未进行轮胎贸易，市场贸易产品为安防产品和建材，由于发行人 2018 年才开始调整贸易产品，故全年贸易收入较 2017 年度出现明显下降，全年收入 9,743.62 万元，其中安防产品贸易收入 3,824.48 万元，建材贸易收入 5,919.14 万元。经过一年的调整过渡，发行人新增的安防产品和建筑材料贸易发展稳定，截至 2019 年 9 月末，发行人已签订安防产品采购合同 4,896.61 万元，建筑材料采购合同 11,153.11 万元，较 2018 年全年均出现大幅增长。

## (1) 业务背景

2015 年-2017 年，发行人市场贸易产品以轮胎为主。轮胎产业是汽车产业的主要配套产业之一，属于资本密集、技术密集和劳动密集型产业。随着国内汽车行业的发展，中国已成为全球第一大轮胎生产国。我国轮胎行业产业集中度相对较低，市场竞争较为激烈。据中橡协轮胎分会统计，截至 2014 年底，全国规模以上轮胎企业超过 500 家，行业排名前三位的企业累计市场占有率不到 23%，远低于全球轮胎行业排名前三位企业高于 37% 的市场占有率。我国轮胎出口率长期在 50% 左右，近期国外贸易保护主义进一步抬头，贸易保护、贸易争端对轮胎企业出口带来巨大压力，并进一步加剧了轮胎市场的争夺，我国轮胎行业淘汰落后产能、并购整合的力度将加大，同时，智能制造将得到快速发展，新型轮胎产品如安全轮胎、智能轮胎、绿色轮胎、高性能轮胎、全天候轮胎、非充气轮胎等创新产品将不断涌现，并且电商等新模式也将加快发展。

2018 年以来，发行人根据国家以及新疆政策导向，充分挖掘市场化业务新渠道，新增安防产品贸易。随着社会经济的快速发展，社会公共安全受到人们越来越多的关注，安防产业高速发展，数字化智能安防当前面临新的发展契机，特别是新疆作为国家战略核心区域，将社会稳定和长治久安作为发展的第一总目标，安防、技防产品的市场需求以及政策机会前所未有。

2018 年以来，发行人融资人根据在国家加快城镇化进程，加快中西部地区发展的政策导向，依靠新疆作为丝绸之路经济带核心区的战略地位，依托经济技术开发区基础设施建设的发展机遇，进一步挖掘市场化业务新渠道，新增建材贸易。

## (2) 业务模式

发行人经过多次市场调研与研判，经上级主管部门批准，主要有以下业务模式：

①与业务成熟、有实力、安全可靠的国有企业共享业务资源，该阶段发行人利用公司的信用，赊购货物加入原物流业务链条中，实现货物的进项和销项，与国有企业合作，国企一般掌握货运资源与货权，在其封闭链条中，风险可控。

②借助银行机构业务通道，在银行支持已审核放贷的客户中筛选评级高、信

信誉好、有授信、业务流程简单的经济实体进行商业类合作，可以作为该经济实体生产环节的货物供应商，实现销售，货款收取可通过经济实体、银行、建发公司签订协议划转，银行在中间协助做到资金安全可控。

③将业务上游供应商或下游客户的资产(或股权)进行抵押，办理他项权证，作为该笔业务的保障，在足值抵押的额度范围内，发行人出具商业承兑汇票，或由上下游的单位缴纳一定比例保证金后，出具银行承兑汇票，应收账款到期解付票据，控制风险，减少成本，提高收益。

### (3) 结算方式

足值抵（质）押后，出具商业承兑汇票，交易方出保证金，发行人开具银行承兑汇票；按比例支用银行贷款；交易价格根据不同的资金成本确定。

### (4) 主要上下游客户

#### ①轮胎业务

轮胎业务上游唯一供应商是最早一批进驻乌鲁木齐经济技术开发区内的商贸流通类企业新疆浦墨科技发展有限公司，该公司以“做全球最专业的轮胎运营企业”为发展愿景，以轮胎分销为前沿，与米其林、固特异、德国马牌、芬兰诺记、倍耐力、固铂、韩泰、耐克森、双钱、回力、森麒麟、拉赛、中策、风神、中化等四十二个国内外一流轮胎制造企业建立了总经销战略合作关系，业务涵盖工程轮胎、农业轮胎、商用车轮胎、乘用车轮胎、特种用途轮胎五大产品线。客户遍布交通、石化、电力、钢铁、通信、房地产、汽车、公共事业等各大行业，拥有全疆 50% 以上的大客户资源。连续多年被评为区内“纳税突出贡献企业”。

**表：2017 年发行人轮胎业务主要客户名称**

单位：套、万元、%

客户名称	销售量	销售额	占比
新疆瑞德灯饰有限公司	265,898.00	20,619.44	54.13
新疆西域亚申贸易有限责任公司	181,627.00	9,477.91	24.88
新疆永济商贸有限公司	26,378.00	4,545.42	11.93
新疆东瀚科技发展有限公司	36,210.00	3,449.51	9.06
<b>合计</b>	<b>510,113.00</b>	<b>38,092.28</b>	<b>100.00</b>

注：根据国家企业信用信息系统查询，新疆瑞德灯饰有限公司，成立于 2007 年 4 月 16 日，

注册资本 1.7 亿元，经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：国家法律、行政法规规定有专项审批的项目除外；需要取得专项审批的项目待取得有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证后方可经营，具体经营项目和期限以有关部门的批准文件或颁发的许可证、资质证为准）：销售：灯具、环保空调、建筑材料、五金交电、日用百货、服装鞋帽、计算机设备及耗材、家用电器、针纺织品、办公用品、自动化设备、轮胎。

新疆瑞德灯饰有限公司是新疆一家较为知名贸易公司，其成立初期主要销售灯具，后经多年发展，贸易产品不断丰富，涵盖灯具、环保空调、办公用品、自动化设备、轮胎等，其与发行人进行轮胎贸易未超过其工商登记的经营范围。2016 年和 2017 年，发行人与新疆瑞德灯饰有限公司的轮胎贸易额分别为 19,514.21 万元和 20,619.44 万元，市场贸易收入占比分别为 29.47% 和 54.13%，2018 年起，发行人与新疆瑞德灯饰有限公司已无贸易往来，对其应收贸易款项已全部回收完毕。

## ②安防产品业务

发行人安防产品主要涉及计算机网络设备、计算机外部设备、印制电路板、集成电路、通讯设备、电子元器件和配套产品等。发行人安防产品贸易业务上游供应商为一批国内先进高科技企业，在终端虚拟化、分布式大数据计算、海量非结构化数据处理等技术研究方向具有突破性的进展，拥有多项自主知识产权和专利，客户遍布政府、通讯、电力、教育、医疗、军工等多个行业。发行人安防产品贸易业务下游客户北京博睿维讯科技有限公司作为中国纯硬件图像处理产品的创立者，在视频图像处理领域有着深厚的核心技术积累，且基于图像处理技术锐意进取，将技术应用到智慧城市监控、智慧校园、楼宇智能化等各个领域，成为国内领先的图像处理产品和优质的技术服务供应商。公司市场覆盖国内政府机关、交通、公安边防军事、能源、教育科技气象等领域，产品用户主要有中共中央办公厅、国务院办公厅、酒泉卫星发射中心、清华、北航大学、新疆会展中心等单位，截至 2018 年末全国客户数量超过 500 余家。截至 2019 年 9 月末，发行人已签订安防产品采购合同 4,896.61 万元，销售合同 5,259.79 万元。

**表：2018 年发行人安防贸易主要供应商名称**

**单位：万元、%**

客户名称	采购额	占比
北京瑞智创联科技有限公司	1,322.99	35.81
北京国华云网科技股份有限公司	1,675.13	45.35
深圳市众阳电路科技有限公司	255.94	6.93

北京恒信鼎诚科技有限公司	176.42	4.78
青县豪源电器设备有限公司	56.72	1.54
<b>合计</b>	<b>3,487.20</b>	<b>94.40</b>

**表：2018 年发行人安防贸易主要销售客户名称****单位：万元、%**

客户名称	销售额	占比
北京博睿维讯科技有限公司	3,824.48	100.00
<b>合计</b>	<b>3,824.48</b>	<b>100.00</b>

### ③建筑材料业务

在低碳时代到来之际，在国家提倡节能降耗、转型发展的大背景下，绿色低碳、节能环保已经成为建筑业不可回避的使命。在国家加快城镇化进程，加快中西部地区发展的政策背景下，通过对新型建材行业发展前景分析，新型建筑材料行业将面临广阔的市场空间。自成立以来，乌鲁木齐经济技术开发区积极推进区内各项基础设施建设，提升开发区整体配套条件，为产业发展奠定基础。未来，鸟经开发区将打造以白鸟湖新区、合作区、头区工业园、八钢片区等为主要承载区的 100 平方公里的特色产业园区建设，这将为发行人建材贸易提供新的发展机遇。截至 2019 年 9 月末，发行人已签订建筑材料采购合同 11,153.11 万元。

**表：2018 年末发行人建材贸易主要供应商名称****单位：万元、%**

客户名称	采购额	占比
乌鲁木齐天润圣腾建材有限公司	5,685.57	100.00
<b>合计</b>	<b>5,685.57</b>	<b>100.00</b>

**表：2018 年末发行人建材贸易主要销售商名称****单位：万元、%**

客户名称	销售额	占比

新疆维泰开发建设（集团）有限公司	5,919.14	100.00
<b>合计</b>	<b>5,919.14</b>	<b>100.00</b>

### （5）未来的经营发展规划

未来，经开区将打造以白鸟湖新区、合作区、头区工业园、八钢片区等为主要承载区的 100 平方公里的特色产业园区建设，这将为发行人建材贸易提供新的发展机遇，同时由于新疆地区的特殊环境和大规模项目建设，安防产品的市场需求将持续保持旺盛，发行人未来将借助发展机遇，做大已有贸易产品的贸易规模，同时继续拓展贸易产品品种，并兼顾贸易风险。

另外，公司销售上与大客户建立长期合作关系，增设外设库，节约长途运输成本，同时与众多规模以上生产厂商建立全面合作关系，并不断开发新的大宗客户，尤其是乌鲁木齐经济技术开发区外客户。

## 4、房产销售业务

2017 年 12 月，根据区国资委对国有企业发展的战略导向，为加强建发公司配套服务能力，建发公司于 2017 年 12 月收购了朗坤公司及其下属子公司，计划后期主要为驻区企业落地更好地提供办公与住宅产品的定制开发。

新疆郎坤房地产开发有限公司房地产业务开发资质为一级资质，其房地产开发业务模式分为定制模式和商业开发模式，其中定制模式为其主要业务模式，由委托企业到期回购，资金回流有保证。目前朗坤公司房产销售业务融资方式主要依赖于委托开发费用和项目预售款。

### （1）业务模式

发行人于 2017 年 12 月收购了新疆郎坤房地产开发有限公司及其子公司，2018 年起，新疆郎坤房地产开发有限公司业务收入纳入发行人合并收入范围，新疆郎坤房地产开发有限公司房地产业务开发资质为一级资质，其房地产开发业务模式分为定制模式和商业开发模式，其中定制模式为主要业务模式，2018 年度，房产销售业务收入 11,337.63 万元，其中，定制模式房产销售业务收入 9,145.79 万元，占比 80.67%，商业开发模式房产销售业务收入 2,191.89 万元，占比 19.33%。

未来，新疆郎坤房地产开发有限公司将坚持定制模式为主要业务模式，为驻区企业落地更好提供地办公与住宅产品的定制开发。

#### a.定制模式

为了满足入园单位的办公或其员工的住房需要，向入园单位提供配套用房是乌鲁木齐经济技术开发区吸引优质企业和大型机构入驻的重要举措之一，也是开发区招商引资的一项优惠措施。在相关单位提出申请后，开发区管委会及有关部门会综合评估该单位在开发区的投资额、对税收及就业的贡献、影响力等因素后，决定是否向该单位提供此项优惠措施。因此，与普通商品房不同，公司开发的园区配套用房的销售对象和销售价格均是限定的。

公司开发的园区配套用房具有明显的政策性用房特征，主要是为了满足入园单位的需求所提供的配套用房开发，而不是以盈利为目的自行开发并按照市场价格进行公开销售的形式。因此，除销售对象和销售价格的限定外，其开发模式也采用了“受托开发”的方式。即公司不主动进行园区配套用房的开发，只有当开发区入驻企事业单位存在办公需要或员工住房需求时，经开发区相关部门综合评估并同意向其提供配套用房后，公司才与该单位（即委托方）就配套房产的规划布局、计划建筑面积、容积率、建房周期、建设、装饰、设备标准、预计入住户数、委托开发费用以及销售价格、销售方式等事项进行确认。公司目前采取的定价模式是在项目预算成本的基础上，与项目委托方协商确定一个适当的上浮比例（10%左右），房款由已登记的购买意向企事业单位员工支付，非单位支付的福利房。

**表：公司开发的园区配套房与普通商品房的区别**

	园区配套房	普通商品房
开发目的	主要为配合开发区招商引资	以盈利为目的
开发方式	受托开发	主动开发
开发过程	收取委托开发费用，受委托方影响	不收取委托开发费用，自主性强
销售方式	定向销售	公开销售
销售对象	由乌鲁木齐经济技术开发区管委会确定	无特别限制
销售价格	由订购协议确定，限定在较低水平	根据市场情况确定，不受限制
总体特点	政策性	商业性

### b.商业开发模式

在“一带一路”国家大战略背景下，乌鲁木齐经济技术开发区一直保持着高速发展，园区的企业经营环境和居住环境不断增强，伴随着入园企业和居民不断增加，生活配套的短板和高品质办公楼的短缺日益明显。

新疆郎坤房地产开发有限公司运用商业开发的模式，通过绿谷生活配套区项目提高乌经开老百姓的生活质量，填补了周边无生活配套的空白；通过白鸟湖新景中心双子楼 AB 座项目协助乌经开区引进大型企业总部，建设打造面向中西亚对外开发的国际贸易港和现代城市产业综合体。截至 2019 年 9 月末，绿谷生活配套区项目已实现收入，白鸟湖新景中心双子楼 AB 座项目正在建设，未实现收入。商业开发模式业务流程如下：

①选定地点和收购土地：包括地点选取、项目评估、可行性研究、项目确认和收购土地；

②项目规划和前期工作：包括市场分析和产品定位；

③设计：包括建筑和建筑设计以及景观设计；

④建设：包括招标投标和采购物资、建设监理和完工验收。

⑤售前服务：售前向购房者解释项目整体规划、风格、结构、设计理念等情况，使其对项目概况有一整体印象，并为客户提供置业意见。到所在省市的房屋销售管理部门办理销售许可证。搭建售楼处、设计样板间。

⑥销售：包括出售物业单位和清算公司销售人员进行的销售交易。

⑦售后服务：帮助购房者完成银行按揭手续的办理；将购房合同交至相关地产交易机构审核注册，并报房地产登记机构备案登记，为购房者办理房屋产权证；带领客户看房验房，完成收房工作。

### (2) 经营情况

2018 年度及 2019 年 1-9 月，发行人房产销售收入分别为 11,337.63 万元和 1,422.67 万元，该板块营业成本分别为 4,319.99 万元和 710.61 万元。

**表：2018 年度朗坤房产公司房产销售收入明细表**

单位：平方米、万元

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	业务模式	总投资	2018 年已确认收入	客户情况
1	坤泰园小区	67,518.91	商住小区	定制模式	17,700.00	352.33	开发区公务员
2	坤盛园小区	111,497.17	商住小区	定制模式	19,400.00	449.13	海关职工
3	博香苑小区	274,112.46	商住小区	定制模式	64,105.22	3,780.06	红云红河烟厂职工
4	德泽园小区	512,541.26	商住小区	定制模式	145,700.00	4,564.22	区管委会职工
5	绿谷生活配套区	21,147.16	商业楼	商业开发模式	12,500.00	2,191.89	个人
<b>合计</b>		<b>986,816.96</b>			<b>259,405.22</b>	<b>11,337.63</b>	-

表：2019 年 1-9 月朗坤房产公司房产销售收入明细表

单位：平方米、万元

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	业务模式	总投资	2019 年 1-9 月已确认收入	客户情况
1	绿谷生活配套区	21,147.16	商业楼	商业开发模式	12,500.00	1,422.67	个人
	<b>合计</b>	<b>21,147.16</b>			<b>12,500.00</b>	<b>1,422.67</b>	-

报告期内，发行人房产销售业务项目情况如下：

①坤泰园小区，项目建设地点为乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，建设用地面积 32,489 平方米，建筑面积 67,518.91 平方米，建设内容包括：8 栋小高层、1 栋多层商住楼（合计 420 套住房）及地下人防工程、设备用房、配电房。项目计划总投资 1.77 亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

2009 年 6 月 23 日，新疆朗坤房地产开发有限公司与乌鲁木齐经济技术开发区管委会职工团购房代表签订《商品房团购协议（坤泰园“住宅小区”）》，约定坤泰园小区建设内容、销售价格、付款进度及双方权利及义务等。

项目计划开工时间为 2009 年 5 月，计划竣工时间为 2010 年 6 月，截至 2019 年 9 月末，坤泰园小区已完成项目整体建设及销售，项目实际总投资 1.68 亿元，实现销售收入 1.88 亿元，购房款均是由乌鲁木齐经济技术开发区公务员个人支付。

②坤盛园小区，项目建设地点为乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，建设用地面积 38,833.98 平方米，建筑面积 77,913 平方米，建设内容包括：8 栋商住楼（合计 480 套住房）及地下人防工程、设备用房、配电房。项目总投资 1.94

亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

2010 年 1 月 20 日，新疆朗坤房地产开发有限公司与中华人民共和国海关签订《商品房团购协议（坤盛园“住宅小区”）》，约定坤盛园小区建设内容、销售价格、付款进度及双方权利及义务等。

项目计划开工时间为 2009 年 10 月，计划竣工时间为 2010 年 12 月，截至 2019 年 9 月末，坤盛园小区已完成项目整体建设及销售，项目实际总投资 3.59 亿元，实现销售收入 3.83 亿元，中华人民共和国海关公务员个人支付。

③博香苑小区，项目建设地点为乌鲁木齐经济技术开发区延伸区，建设用地面积 38,833.98 平方米，建筑面积 235,030.09 平方米，建设内容包括：16 栋商住楼（合计 1,354 套住房）及幼儿园、会所、物业及商业用房。项目计划总投资 6.41 亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

2010 年 11 月 1 日，新疆朗坤房地产开发有限公司与中红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂签订《团购协议书（博香苑“住宅小区”）》，约定博香苑小区建设内容、销售价格、付款进度及双方权利及义务等。

项目计划开工时间为 2012 年 2 月，计划竣工时间为 2013 年 7 月，截至 2019 年 9 月末，博香苑小区已完成项目整体建设及 90% 以上销售，项目实际总投资 9.30 亿元，实现销售收入 9.06 亿元，购房款均是由中红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂职工个人支付。

④德泽园小区，项目建设地点为乌鲁木齐经济技术开发区合作区，项目用地面积 190,996.52 平方米，德泽园小区分为两期建设，其中一期建筑面积 178181.82 平方米，建设内容包括：10 栋商住楼（合计 696 套住房）及幼儿园、商业及服务配套，计划投资 4.90 亿元；二期建筑面积 351,384.94 平方米，建设内容包括：11 栋商住楼（合计 856 套住房）及社区办公房、地下农贸市场、物业用房及公厕，计划投资 9.67 亿元，德泽园小区计划总投资 14.57 亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

2012 年，新疆朗坤房地产开发有限公司与乌鲁木齐经济技术开发区管委会机关工会委员会团购小组签订《住宅小区团体订购协议书》，约定德泽园小区建设内容、销售价格、付款进度及双方权利及义务等。

项目计划开工时间为 2011 年 12 月，计划竣工时间为 2013 年 12 月，截至 2019 年 9 月末，德泽园小区已完成项目整体建设及 90% 以上销售，项目实际总投资 16.33 亿元，实现销售收入 17.45 亿元，购房款均是由乌鲁木齐经济技术开发区管委会机关工会委员会职工个人支付。

⑤绿谷生活配套区，项目建设地点为乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，建设用地面积 15,151.73 平方米，建筑面积 25,157.53 平方米，建设内容包括：框架结构商业办公综合楼，地上 2 层（局部 3 层），地下 1 层（含停车库、消防水池、设备用房、地下换热站）。项目总投资 1.25 亿元，项目开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司。

绿谷生活配套区建设，主要是为了提高经济技术开发区老百姓的生活质量，填补了周边无生活配套的空白，仅新疆朗坤房地产开发有限公司开发的坤泰园小区、坤盛园小区、博香苑小区和德泽园小区住户就达 3806 户。

项目计划开工时间为 2013 年 10 月，计划竣工时间为 2014 年 12 月，截至 2019 年 9 月末，绿谷生活配套区已完成项目整体建设及 90% 以上的销售，项目实际总投资 1.17 亿元，实现销售收入 2.03 亿元，均由个人投资者支付。

### (3) 在建房产销售项目情况

表：截至 2019 年 9 月末，朗坤房产主要在建房产项目情况表

单位：平方米、万元

序号	项目名称	规划总面积	房屋性质	总投资	已投资额	业务模式	委托客户	未来收入确认方式
1	坤兴园商住小区	198,000.00	商住小区	119,000.00	28,355.02	定制模式	中华人民共和国乌鲁木齐海关	定向开发房产销售收入
2	白鸟湖新景中心双子楼 AB 座	174,804.00	商业办公楼	114,000.00	81,813.03	商业开发模式	-	招商入驻区域的企业总部客户、市场化销售以及物业出租
合计	-	372,804.00		233,000.000	110,168.05			-

项目基本情况如下：

①坤兴园商住小区项目，总投资 119,000.00 万元，总建筑面积 19.80 万平方米，建设地点位于乌鲁木齐新医路西延与西一路交汇处，是发行人子公司新疆朗坤房地产开发有限公司重要在建项目。该项目与朗坤房产公司以向开发区入驻企业提供商务办公用房及向开发区入驻企业职工提供配套用房的业务定位相契合，采取定制模式，由委托方乌鲁木齐海关到期回购，不存在销售、回款压力，资金回流有保证。住宅总户数 1084 套，停车位 1231 个。项目还配建了商业用房、社区用房、社区文化站、物业用房、蔬菜（肉食品）标准化市场等配套设施。项目建设期为 2018 年 4 月至 2020 年 12 月，截至 2019 年 9 月末累计已投 28,355.02 万元。

②白鸟湖新景中心双子楼 AB 座项目，总投资 114,000.00 万元，总建筑面积 17.50 万平方米，建设地点位于白鸟湖新区，是发行人子公司新疆朗坤房地产开发有限公司重要在建项目。该项目是乌经开区白鸟湖·新天地重要建设项目之一，是乌经开区引进大型企业总部建设打造面向中西亚对外开发的国际贸易港和现代城市产业综合体的积极实践，包括金融中心、商务中心、会展中心、信息中心以及总部办公等多功能综合楼。其中 10,497.60 平方米作为新疆维泰开发建设(集团)股份有限公司企业总部。项目完工后主要通过向有潜在需求的企业总部客户、市场化销售以及物业出租增加发行人租售收入。项目建设期为 2014 年 6 月至 2020 年 12 月，截至 2019 年 9 月末累计已投 81,813.03 万元。

#### （4）确认收入和会计处理方式

##### a.定制模式

①朗坤房产公司主要采取定向开发模式，与委托方（有配套用房需求的入园企业）签订团购协议，约定购买的面积、单价、交付时间及付款条款，委托方统一向购房职工收取总房款 20% 左右的购房定金用于朗坤房产公司支付项目前期开发费用，朗坤房产公司借记“银行存款”科目，贷记“预收账款”科目。

②待房产达到预售条件后，朗坤房产公司根据委托方提供的购房职工名单与购房职工签订房屋预售合同，团购职工至少缴清房产首付款，加上前期购房定金，合计约为总房款的 30%，朗坤房产公司借记“银行存款”科目，贷记“预收账款”

科目。

③朗坤房产公司支付项目前期开发费用，建设施工费用等，借记“存货—开发成本”科目，贷记“银行存款”科目。

④待房产竣工验收达到可使用状态后，朗坤房产公司借记“存货—开发产品”，贷记“存货—开发成本”。

⑤朗坤房产公司向购房职工交房后，朗坤房产公司确认房产销售收入时，借记“预收账款”科目，少量未结付尾款计入借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”；确认房产销售成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货—开发产品”科目。

#### **b.商业开发模式**

①朗坤房产公司支付项目前期开发费用，建设施工费用等，借记“存货—开发成本”科目，贷记“银行存款”科目。

②待房产达到预售条件后，购房者至少缴清房产首付款，朗坤房产公司借记“银行存款”科目，贷记“预收账款”科目。

③待房产竣工验收达到可使用状态后，朗坤房产公司借记“存货—开发产品”，贷记“存货—开发成本”。

④朗坤房产公司向购房者交房后，朗坤房产公司确认房产销售收入时，借记“预收账款”科目，少量未结付尾款计入借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”；确认房产销售成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货—开发产品”科目。

### **5、棚户区改造业务**

#### **(1) 业务模式**

近年来，随着乌经开区的经济和社会发展速度加快，城市建设日新月异，棚户区改造已成为完善城市功能、促进经济社会协调发展的有效途径。十三五期间，是政府维护社会稳定和长治久安的重要时期，是全面建成更高水平小康社会的决胜阶段，为进一步改善群众的居住环境、生活质量和城市环境，着力保障和改善民生，全力维护社会稳定，自 2018 年以来，经管委会（区政府）批复同意，由

区房屋征收与补偿管理办公室作为项目购买主体，发行人本部承接棚户区改造项目货币化拆迁安置服务。双方以签订政府购买服务协议的方式，约定项目所需资金由购买主体和发行人共同筹措，其中项目资本金由购买主体以综合财力资金解决，由发行人提供区内河南庄片区（包含河南庄 2-4 队、中亚南路一期、友谊路）和九家湾小五队片区等棚户区改造重点项目货币化拆迁安置服务。其中，河南庄片区政府购买服务费总额 25.83 亿元，九家湾小五队片区政府购买服务费总额 20.14 亿元，区房屋征收与补偿管理办公室将政府购买服务费纳入相应年度财政预算管理支出，分年度拨付给发行人。2018 年度，发行人棚户区改造业务实现收入 18,757.55 万元，2019 年 1-9 月棚户区改造业务实现收入 21,511.56 万元。

表：截至 2019 年 9 月末发行人棚户区改造业务情况

单位：万元

项目名称	项目情况		建设计划期	已投资	政府购买服务合同金额	累计已确认收入
	总投资	其中：货币化安置补偿				
河南庄四队棚户区（城中村）改造一期项目	76,000.00	60,000.00	2018 年 1 月 -2018 年 12 月	55,000.00	91,179.00	10,156.13
河南庄四队棚户区（城中村）改造二期项目	138,000.00	110,000.00	2018 年 1 月 -2018 年 12 月	100,000.00	167,164.00	18,621.22
九家湾小五队片区棚户区（城中村）改造项目	126,842.30	99,523.00	2018 年 7 月 -2018 年 12 月	49,174.00	201,430.00	11,491.75
<b>合计</b>	<b>340,842.30</b>	<b>269,523.00</b>		<b>204,174.00</b>	<b>459,773.00</b>	<b>40,269.10</b>

注：由于棚户区改造项目采用货币化安置方案，实际推进过程中，由于拆迁户户数多，协商工作量较大，因此项目推进晚于预期，预计在 2020 年 6 月底前完成三个棚户区改造项目的拆迁工作。

河南庄四队棚户区（城中村）改造一期项目和河南庄四队棚户区（城中村）改造二期项目是最先签署了购买服务协议，项目政府购买服务合同金额对项目总投资的覆盖倍数分别是 1.20 和 1.21。签署协议后，政府和承接主体在项目实施过程中发现河南庄村购买服务协议总额 25.83 亿元，发行人承担的贷款本息为 25.75 亿元，需按照购买服务收入金额向区税务局缴纳的税费 2.80 亿元，出现了资金缺口 2.75 亿元。

在签订九家湾小五队片区棚户区（城中村）改造项目政府购买服务合同时，

政府和购买服务主体（发行人）参照河南庄村老城改造项目贷款模式，发行人还将向农发行申请九家湾小五队老城改造项目贷款 9.95 亿元，根据银行对收入大于贷款本息 1.35 倍的要求，另补足河南庄村项目贷款资金缺口 2.75 亿元，故签署了合同金额为 20.13 亿元的政府购买服务协议。因此，九家湾小五队片区棚户区（城中村）改造项目的项目政府购买服务合同金额对项目总投资的覆盖倍数（1.59）明显高于河南庄四队棚户区（城中村）改造一期项目和河南庄四队棚户区（城中村）改造二期项目。

## （2）收入确认方式

发行人与政府签订的政府购买服务合同中，约定了付款的进度和每年付款的明细，发行人根据约定的每年度拨付的政府购买服务费金额，按月确认政府购买服务收入。

**表：河南庄四队棚户区（城中村）改造一期项目政府购买服务费拨付明细表**

	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
购买服务 拨付款	91179	6219	6062	5904	5746	5588	5430	5272	5115	4957	4799
占比	100.00 %	6.82 %	6.65 %	6.48 %	6.30 %	6.13 %	5.96 %	5.78 %	5.61 %	5.44 %	5.26%
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	
购买服务 拨付款		4641	4483	4325	4168	4010	3852	3694	3536	3378	
占比		5.09 %	4.92 %	4.74 %	4.57 %	4.40 %	4.22 %	4.05 %	3.88 %	3.70 %	

**表：河南庄四队棚户区（城中村）改造二期项目政府购买服务费拨付明细表**

	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
购买服务 拨付款	16716	1140	1111	1082	1053	1024	9956	9667	9377	9088	8799
占比	100.00 %	6.82 %	6.65 %	6.48 %	6.30 %	6.13 %	5.96 %	5.78 %	5.61 %	5.44 %	5.26%
		第 11 年	第 12 年	第 13 年	第 14 年	第 15 年	第 16 年	第 17 年	第 18 年	第 19 年	

		年	年	年	年	年	年	年	年	年	
购买服务 拨付款		8509	8220	7930	7641	7352	7062	6773	6484	6184	
占比		5.09 %	4.92 %	4.74 %	4.57 %	4.40 %	4.22 %	4.05 %	3.88 %	3.70 %	

表：九家湾小五队片区棚户区（城中村）改造项目政府购买服务费拨付明细表

	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
购买服务 合同款	20143 0	2261 7	1322 4	1290 1	1258 9	1225 1	1234 6	1196 9	1161 1	1127 1	10923
占比	100.00 %	1.12 %	6.57 %	6.41 %	6.25 %	6.09 %	6.13 %	5.94 %	5.77 %	5.60 %	5.42%
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
购买服务 合同款		1057 5	1022 8	9880	9532	9184	8836	8489	8141	7793	7447
占比		5.25 %	5.08 %	4.90 %	4.73 %	4.56 %	4.39 %	4.21 %	4.04 %	3.87 %	3.70%

### （3）会计处理方式

①发行人向乌经开区房屋征收与补偿管理办公室支付拆迁款时，借记“其他非流动资产”，贷记“银行存款”科目。

②发行人按照政府购买服务协议约定，按月确认棚户区改造业务成本时，借记“主营业务成本”科目，贷记“其他非流动资产”科目。

③发行人按照政府购买服务协议约定，按月确认棚户区改造业务收入时，如发行人未按期收到乌经开区房屋征收与补偿管理办公室支付的政府购买服务费，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目。待收到乌经开区房屋征收与补偿管理办公室支付的政府购买服务费时，借记“银行存款”科目，贷记“应收账款”科目。

## 6、文化体育业务

### （1）业务模式

按照建设新疆文化体育产业高地引领区域文体产业发展的战略导向，建发公

司于 2017 年 9 月通过收购完成新疆建发文体产业投资管理有限公司设立，清理原公司遗留业务并于 2018 年授权由建发文体公司正式负责文体中心场馆运营，开展文化体育服务。场馆内设游泳馆、综合运动场馆（篮球馆、羽毛球馆、乒乓球馆）、图书阅览室、展览展示馆、阳光健身房场馆，可举办体育赛事、大型文艺演出和体育会展等活动。2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人实现文化体育业务收入分别为 573.33 万元和 579.63 万元。

### （2）收入确认方式

公司按照权责发生制的原则，收入主要来自场馆运营门票收入、销售体育用品收入，演出赛事租赁场地收入以及配套停车场停车收费服务收入。

### （3）会计处理方式

发行人收到门票收入、销售体育用品收入和配套停车场停车收费时，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费”科目。

发行人预收到场地租赁费时，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，待发行人确认收入时，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费”。

发行人支付场馆运营费及销售体育用品确认成本时，借记“主营业务成本”，贷记“银行存款”、“库存商品”科目。

## 7、其他业务

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人其他业务收入分别为 7,263.90 万元、10,566.97 万元、8,800.90 万元及 2,309.34 万元，主要为发行人本部投放委贷的利息收入、电力廊道出租收入和子公司朗坤房产停车场经营权转让收入。其中，2017 年以前，发行人其他业务收入主要由委贷利息收入和电力廊道收入构成，发行人使用小微企业增信集合债券募集资金投放委托贷款，资金成本计入财务费用，故部分成本为零；2018 年以来，发行人其他业务收入新增子公司停车场经营权转让收入。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，公司委贷利息收入分别为 7,198.07 万元、10,495.18 万元、8,189.93 万元和 1,873.88 万元。主要由小微债利息收入、对宏源时代的委托贷款利息收入组成和贸易业务延期回款资金占用费收入。

2015 年 3 月 27 日，发行人经国家发改委审核批准，发行小微企业专项集合

债券 6 亿元，期限 3+1 年，发行成本 6.79%，募集资金由发行人委托广发银行，以委托贷款的形式投放于经广发银行推荐，并经开发区管委会认可的区内优质小微企业，针对非国企投放期限通常为 1 年，利率 7.5%，对国企投放期限通常为 3 年，利率 7.79%，发行人投放的小微企业为开发区相关部门推荐的园区企业，企业经营规范，成长性及盈利性较好，风险可控。发行人通过发行小微企业集合债而投放的委托贷款，取得利息收入，计入其他业务收入板块。发行人小微债券的发行和投放履行了必要的内部批准程序，符合有关法律、法规以及发行人章程的规定。截至 2019 年 9 月末，发行人使用小微企业专项集合债券募集资金投放的委托贷款已全部按期收回，发行的 6 亿元小微企业增信集合债券已完成足额兑付。

截至 2019 年 9 月末，发行人对新疆宏源时代投资集团有限公司投放的委托贷款存续期余额 1.85 亿元。新疆宏源时代投资集团有限公司以落实“丝绸之路经济带旅游集散中心——中国旅游产业创新服务基地”为建设目标，主营业务包括旅游集散中心建设以及结合当地文化特色的旅游综合配套商业服务。发行人向新疆宏源时代投资集团有限公司投放委托贷款主要系 2016 年为借助国家一带一路丝绸之路旅游政策契机，完成旅游集散中心在全疆及丝路沿线建立分中心及丝路小镇的战略布局，公司计划拓展旅游业务板块，拟收购对象为“丝绸之路经济带旅游集散中心-中国旅游产业创新服务基地丝路小镇项目”，项目位于乌苏、奎屯、塔城、特克斯等新疆重点旅游景区，是较为成熟的游客集散中心商业综合体，未来将产生租赁和经营收入。项目处于经营建设期，经双方协商，发行人以委托贷款的形式给予资金支持。

发行人发挥区域和自身优势，于 2016 年开始贸易业务，其中 2017 年贸易产品为轮胎，2018 年的贸易产品为安防产品和建筑材料。发行人的贸易毛利率较低，2017 年和 2018 年贸易业务毛利率分别为 7.39% 和 3.88%（发行人贸易业务毛利率波动主要是由于发行人根据市场和业务回款情况，灵活调整贸易产品）。贸易业务占用了发行人大量的资金，且业务毛利率较低，为了督促贸易客户尽快回款和弥补发行人资金被占用的成本损失，对于延期回款的贸易客户，经双方确定，发行人向其收取资金占用费，利率为 6%。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人电力廊道出租收入分别为 65.83 万元、

71.79 万元、58.37 万元和 21.02 万元。电力廊道出租业务由公司本部公司负责，主要运营模式为公司本部将自行建设的电力廊道租赁给外部单位，租赁价格为 1200 元/根/米，租期一般为 20 年，租赁费一次性收取。

2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人停车场使用权转让收入 552.60 万元、414.44 万元。2013 年，朗坤房产以 5,857.56 万元的价格将维泰大厦停车场使用权转让给乌经开区机关后勤服务中心，转让期 10 年。

## （六）发行人经营方针及未来发展战略

近年来，乌鲁木齐经济技术开发区先后建成了路桥、供水、供热、供气、安居、环保、绿化等一大批重点基础设施工程，使得开发区城市基础硬件设施明显改善、服务功能明显增强。目前，开发区公路四通八达，乌奎高速公路衔接，外环路现已全线贯通，进一步提高了市区交通通畅能力。同时开发区区域地处乌鲁木齐国际机场附近，距离火车北站仅 5 公里，开发区将成为全疆最大的物流交易集散地。随着乌鲁木齐高铁的开通，开发区将成为引领新疆经济发展的桥头堡。

伴随着近年来乌鲁木齐经济技术开发区基础设施建设的快速发展，发行人将始终按照乌鲁木齐市、乌鲁木齐经济技术开发区城市总体发展目标，继续强化重大项目建设主体和城市基础设施运营主体的职能，扩大资产和人员规模，拓宽融资渠道，加强国有资产的经营管理，具体规划如下：

1、提高运营管理能力，增强企业实力。通过建立管理标准、服务标准、岗位标准、技术标准等量化指标，提高企业的市场化、专业化程度。提高资金使用效益，持较强的持续融资能力。探索研究影响公司投融资体制的重大问题，提高公司资金配置能力和使用效率，进一步理顺各方关系，不断规范公司资金管理工作。提升专业化决策管理运作水平。

2、加大基础设施投融资力度，推动开发区实施大生产、大仓储、大物流进程。推进实施园区道路、绿化、管网以及开发区体育中心等一批重大基础设施工程。以支持天山北坡经济带的繁荣发展。

3、突出重点板块、主体业务迅速发展，增强企业竞争力。加强对经营性资产的管理，从资金、人员、项目和管理上为子公司运营提供支持。

4、继续保持银行融资的良好渠道，多角度争取政府对公司更大的支持，包括优良经营性国有资产注入与整合、经营性项目的获取等。

## 十二、关联交易情况

### (一) 关联交易原则

发行人关联交易遵守诚实信用及公平原则；遵守法律、行政法规、国家统一的财务会计制度；并按照商业原则，以不侵害股东利益以及市场规则为前提条件。发行人同关联方之间购销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价。

### (二) 关联方关系

#### 1、发行人控股股东

发行人是由乌鲁木齐经济技术开发区管理委员会出资设立的国有独资企业（全民所有制），开发区管委会授权委托开发区国资委管理。截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东及实际控制人均为乌鲁木齐经济技术开发区管委会，出资比例为 100%。

#### 2、发行人控股子公司情况

截至2019年9月末，发行人共有3家一级控股子公司，各公司基本情况如下（简介详见第五章子公司情况）：

**表：发行人控股子公司情况**

**单位：万元，%**

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	投资额(万元)	取得方式
1	新疆建发文体产业投资有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	文体服务业	600.00	100.00	100.00	2,683.00	非同一控制下的企业合并
2	新疆维泰园区投资开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	6,222.71	非同一控制下的企业合并
3	新疆朗坤房地产开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	54,986.64	非同一控制下

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	投资额(万元)	取得方式
										的企业合并

### 3、发行人参股公司情况

截至2019年9月末，发行人共参股7家公司，基本情况如下：

表：发行人参股公司情况

单位：万元，%

公司名称	注册资本	持股比例
新疆银行股份有限公司	500,000.00	3.00
新疆紫罗兰食品有限公司	9,029.00	64.56
新疆宏源时代投资集团有限公司	97,659.89	40.00
新疆城建（集团）股份有限公司	91,100.00	9.24
乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司	500,000.00	14.00
新疆沐威科技控股有限公司	200,000.00	10.00
博睿维讯科技股份有限公司	10,000.00	34.00

注：根据新疆紫罗兰食品公司工商登记备案信息，及乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）财政局文件乌经开国资【2016】146 号和投资协议书，建发公司股权认缴出资 5,829 万元，目前已实缴到位 2,706.12 万元，持股占比 64.56%，建发公司按照 6%收取固定收益，并由紫罗兰公司向建发公司额外支付 2%的担保费用，建发公司不参与紫罗兰公司利润分配，故不将其纳入合并报表范围。

### 4、其他关联方

截至 2019 年 9 月末，除上述已披露的关联方外，发行人无其他关联方。

### （三）关联交易情况

#### 1、关联方委托贷款情况

为借助国家一带一路丝绸之路旅游政策契机，完成旅游集散中心在全疆及丝路沿线建立分中心及丝路小镇的战略布局，发行人决定布局旅游文化产业，通过投资并购完成产业链延伸，实现资产规模、资产经营收入快速增长。2016 年，发行人根据《关于投资宏源时代部分股权有关事宜的批复》（乌经开国资【2016】55 号），投资新疆宏源时代投资集团有限公司 35%的股权。为保障资金安全，暂以委托贷款（债权）形式过渡性出资，待后续宏源时代业务整合、项目投入运营后转为股权出资。2019 年，发行人将前期投放的委托贷款转为股权出资，同

时，为加快推动宏源时代特色小镇项目从建设期尽快过渡到运营期，继续给予宏源时代委贷资金支持 18,500 万元。

截至 2018 年末，发行人关联方委托贷款情况如下：

**表：截至 2018 年末发行人关联方委托贷款情况表**

单位：万元

贷款人	金融机构	借款单位	委贷余额	委贷起始日	委贷到期日
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	3,800.00	2018.1.12	2019.1.11
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	8,500.00	2018.1.22	2019.1.21
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	8,500.00	2018.2.1	2019.1.31
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	8,100.00	2018.2.27	2019.2.26
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	8,600.00	2018.2.27	2019.2.26
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	1,850.00	2018.5.28	2019.5.27
<b>合计</b>			<b>39,350.00</b>		

## 2、关联方担保情况

截至 2018 年末，发行人关联方担保情况如下：

**表截至 2018 年末发行人为关联方担保情况表**

单位：万元

担保人	被担保单位	担保借款余额	担保起始日	担保到期日
发行人	新疆宏源时代投资集团有限公司	12,000.00	2016.12.27	2019.12.27
发行人	新疆宏源时代投资集团有限公司	5,000.00	2017.6.22	2019.6.21
发行人	新疆宏源时代投资集团有限公司	14,405.00	2018.8.26	2019.6.21
发行人	新疆宏源时代投资集团有限公司	4,000.00	2018.12.21	2019.12.20
<b>合计</b>		<b>35,405.00</b>		

## 3、关联方借款

为支持新疆紫罗兰食品公司业务发展，发行人向其提供借款资金支持 3,000 万元。

**表：2018 年末公司关联方借款情况表**

单位：万元

贷款人	借款单位	借款余额	借款起始日	借款到期日
发行人	新疆紫罗兰食品有限公司	3,000.00	2018.3.30	2019.12.31

**4、其他关联方往来****表：2018 年末其他关联方往来款**

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额
应收票据	新疆宏源时代投资集团有限公司	29,763.62
其他应收款	新疆宏源时代投资集团有限公司	52.26

**十三、重大违法违规情况****(一) 发行人及其控股股东报告期内是否存在重大违法违规及受处罚的情况**

报告期内，发行人及其控股股东不存在重大违法违规及受处罚的情况。

**(二) 发行人的总经理办公会成员和经营层管理人员报告期内是否存在重大违法违规及受处罚的情况**

报告期内，发行人的总经理办公会成员和经营层管理人员不存在重大违法违规及受处罚的情况。

**(三) 发行人总经理办公会成员和经营层管理人员是否存在《公司法》第一百四十六条规定的情况**

发行人的总经理办公会成员和经营层管理人员不存在《公司法》第一百四十六条规定的情况，符合担任公司总经理办公会成员和经营层管理人员的条件。

**十四、信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排**

发行人信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度和要求，发行人将按照本募

集说明书约定披露定期报告，主要包括年度报告。发行人严格履行信息披露义务，于每一年度结束之日起四个月内向上海证券交易所提交并披露上一年度的年度报告，披露内容包括但不限于：

- 1、发行人概况；
- 2、发行人经营情况、经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；
- 3、已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、信用跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券本息兑付情况、偿债保障措施执行情况及是否存在偿付风险，报告期内债券持有人会议召开情况等；
- 4、债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情况及相关风险防范、解决机制（如有）；
- 5、涉及和可能涉及发行人的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；
- 6、中国证监会及上海证券交易所要求的其他事项。

公司确保定期报告按时披露，因故无法按时披露定期报告的，将对外披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的具体原因、预计披露时间以及是否存在影响债券还本付息能力的情形与风险等事项。

公司年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计，并应当说明会计师事务所对债券募集资金使用的专项审计情况。

债券受托管理人将建立对发行人的定期跟踪机制，在每年6月30日前披露上一年度的受托管理事务报告。年度受托管理事务报告应当至少包括受托管理人履行职责情况、发行人经营与财务状况、募集资金使用的合法合规性、发行人偿债保障措施的执行情况、债券本息偿付情况、债券持有人会议召开情况等内容。

年度受托管理事务报告中关于发行人的财务状况的披露内容应当包括经审计的主要财务指标，包括但不限于：总资产、归属于母公司股东的净资产、营业收入、归属于母公司股东的净利润、经营活动产生的现金流量净额、流动比率、速动比率、资产负债率、EBITDA利息保障倍数[息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)]、贷款偿还率（实际贷款偿还额/应偿还

贷款额）、利息偿付率（实际支付利息/应付利息）等财务指标。

因故无法按时披露的，受托管理人应当对外披露年度受托管理事务报告延期披露公告，说明延期披露的具体原因。

## 第四节财务会计信息

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 38 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定，并基于重要会计政策、会计估计进行编制。

本募集说明书中的公司财务数据来源于发行人最近三年经审计的年度财务报表。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务报表进行了审计，并分别出具了中兴华审字（2017）第 020752 号、中兴华审字（2018）第 021005 号和中兴华审字（2019）第 020762 号标准无保留意见的审计报告。本文中 2016-2018 年的财务数据均来源于经审计的财务报表。本文中截至 2019 年 9 月末以及 2019 年 1-9 月的财务数据为未经审计数据。

未经特别说明，本募集说明书中引用的最近三年财务数据引自发行人经审计的最近三年财务报表。本募集说明书中的最近三年的财务指标以及相关财务分析以上述财务数据为基础进行计算。

### 一、合并财务报表范围

#### (一) 发行人财务报表合并范围

截至 2019 年 9 月末，发行人纳入合并报表范围的一级控股子公司共 3 家，详见下表：

表：发行人合并报表子公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	投资额(万元)	取得方式
1	新疆建发文体产业投资有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	文体服务业	600.00	100.00	100.00	2,683.00	非同一控制下的企业合并

2	新疆维泰园区投资开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	6,222.71	非同一控制下的企业合并
3	新疆朗坤房地产开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	54,986.64	非同一控制下的企业合并

## (二) 遵循会计准则及审计报告调整情况

公司2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-9月财务报表均按照财政部2006年2月公布的《企业会计准则》和38项具体会计准则的规定编制（新会计准则）。

## 二、最近三年及一期的财务报表

### (一) 合并财务报表

表：发行人最近三年及一期的合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	403,705.13	227,548.88	309,627.88	127,922.84
应收票据及应收账款	156,646.20	194,616.43	120,389.25	80,365.36
预付款项	21,645.43	16,291.89	10,316.23	29,856.31
其他应收款	173,197.81	127,063.35	26,148.08	48,148.98
存货	208,114.08	215,847.98	188,807.46	3.63
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	28,624.50	47,956.96	73,274.84	37,513.00
<b>流动资产合计</b>	<b>991,933.14</b>	<b>829,325.49</b>	<b>728,563.75</b>	<b>323,810.12</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	59,878.05	54,878.05	42,538.05	15,000.00
持有至到期投资	-	-	-	41,500.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	87,667.32	24,523.34	4,266.78	-
投资性房地产	476,617.01	373,913.14	281,092.85	244,969.05
固定资产	2,278.56	2,306.58	153.37	112.23
在建工程	517,715.94	452,190.04	408,313.86	201,119.81
工程物资	-	-	-	-

项目	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	8.40526	9.73	11.57	
开发支出	-	-	-	-
商誉	16,262.00	16,262.00	16,260.02	
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	2,126.82	2,126.82	2,883.83	941.53
其他非流动资产	202,447.82	210,916.52	2,706.12	
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,365,001.94</b>	<b>1,137,126.22</b>	<b>758,226.46</b>	<b>503,642.63</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,356,935.07</b>	<b>1,966,451.71</b>	<b>1,486,790.21</b>	<b>827,452.75</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	142,000.00	77,000.00	160,000.00	18,643.00
应付票据及应付账款	91,040.54	81,299.79	80,121.62	20,939.18
预收款项	76,063.44	63,959.05	36,451.67	5,782.11
应付职工薪酬	56.64001	648.12	476.80	122.58
应交税费	1,960.14	9,374.86	6,633.34	365.58
其他应付款	88,445.52	113,593.45	79,979.49	6,048.55
一年内到期的非流动负债	11,000.00	171,656.86	22,466.00	3,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>410,566.29</b>	<b>517,532.12</b>	<b>386,128.93</b>	<b>54,901.00</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	464,073.00	317,501.42	184,834.00	93,700.43
应付债券	649,097.43	369,893.19	322,637.16	133,701.85
长期应付款	2,421.25	3,168.11	38,009.03	42,763.73
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	1,276.31	-
递延所得税负债	51,846.07	34,207.98	23,845.08	18,785.64
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,167,437.74</b>	<b>724,770.70</b>	<b>570,601.59</b>	<b>288,951.64</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,578,004.03</b>	<b>1,242,302.82</b>	<b>956,730.51</b>	<b>343,852.64</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本	166,545.00	166,545.00	166,545.00	41,000.00
资本公积	442,433.80	442,433.80	292,526.85	432,612.06
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	141,589.86	88,675.59	55,014.63	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	8,245.15	8,245.15	7,520.78	6,627.48
一般风险准备	-	-	-	-

项目	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
未分配利润	20,117.23	18,249.35	8,452.44	3,360.57
归属于母公司所有者权益合计	<b>778,931.05</b>	<b>724,148.89</b>	<b>530,059.70</b>	<b>483,600.11</b>
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益总计	<b>778,931.05</b>	<b>724,148.89</b>	<b>530,059.70</b>	<b>483,600.11</b>
负债及所有者权益总计	<b>2,356,935.07</b>	<b>1,966,451.71</b>	<b>1,486,790.21</b>	<b>827,452.75</b>

表：发行人最近三年及一期的合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	<b>58,484.00</b>	<b>72,075.30</b>	<b>81,366.02</b>	<b>101,698.16</b>
减：营业成本	35,677.56	36,841.57	57,960.63	79,166.40
税金及附加	1,626.10	3,350.28	1,360.23	1,076.95
销售费用	145.48	584.70	-	-
管理费用	1,586.86	2,449.22	758.34	448.69
财务费用	11,399.35	19,492.38	11,494.75	9,801.78
资产减值损失	-	-2,999.53	2,195.77	2,381.47
加：其他收益（损失以“-”号填列）	-	1,276.31	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-4,217.35	5,228.63	-739.43
投资收益（损失以“-”号填列）	-292.56	434.20	1,101.13	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	271.83	866.78	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	5,241.07	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	<b>7,756.10</b>	<b>15,090.91</b>	<b>13,926.07</b>	<b>8,083.43</b>
加：营业外收入	-	-	-	2,100.00
减：营业外支出	-	10.37	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	<b>7,756.10</b>	<b>15,080.54</b>	<b>13,926.07</b>	<b>10,183.43</b>
减：所得税费用	888.22	4,559.26	4,580.34	952.40
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>6,867.88</b>	<b>10,521.28</b>	<b>9,345.74</b>	<b>9,231.04</b>
五、其他综合收益的税后净额	-	<b>33,660.96</b>	-	-
六、综合收益总额	<b>6,867.88</b>	<b>44,182.24</b>	<b>9,345.74</b>	<b>9,231.04</b>

表：发行人最近三年及一期的合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	24,429.90	71,502.09	85,768.10	113,212.05
收到的税费返还	-	599.04	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	302,397.00	117,169.73	65,602.26	24,738.62
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>326,826.91</b>	<b>189,270.86</b>	<b>151,370.36</b>	<b>137,950.67</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	27,558.37	29,745.22	91,516.37	96,229.87
支付给职工以及为职工支付的现金	1,919.24	2,059.26	478.25	315.61
支付的各项税费	4,658.80	16,355.97	4,599.35	5,729.50
支付的其他与经营活动有关的现金	265,681.38	83,297.56	10,293.63	25,063.74
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>299,817.78</b>	<b>131,458.00</b>	<b>106,887.61</b>	<b>127,338.72</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,009.13</b>	<b>57,812.86</b>	<b>44,482.75</b>	<b>10,611.95</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资所收到的现金	42,750.00	80,863.00	37,513.00	10,115.92
取得投资收益所收到的现金	447.57	324.73	61.33	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	8.18	-	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	
收到的其他与投资活动有关的现金	-	620.12	4,032.15	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>43,197.57</b>	<b>81,816.04</b>	<b>41,606.49</b>	<b>10,115.92</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	101,961.54	304,665.97	188,777.14	16,944.64
投资所支付的现金	59,150.00	96,501.27	70,301.05	55,722.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44,383.89	-	21,152.64	
支付的其他与投资活动有关的现金	-	42,500.00	-	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>205,495.44</b>	<b>443,667.23</b>	<b>280,230.84</b>	<b>72,667.57</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-162,297.87</b>	<b>-361,851.19</b>	<b>-238,624.35</b>	<b>-62,551.65</b>

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资所收到的现金	3,900.00	67,436.50	6,639.43	119,029.37
借款所收到的现金	595,798.00	524,031.00	290,000.00	172,643.00
发行债券收到的现金	-	156,045.60	213,310.00	75,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	999.64	35.00	
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>599,698.00</b>	<b>748,512.74</b>	<b>509,984.43</b>	<b>366,672.37</b>
偿还债务所支付的现金	293,748.85	475,157.00	108,043.43	255,181.55
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	44,504.17	45,604.96	22,000.19	32,238.44
支付的其他与筹资活动有关的现金	0.00	80,791.45	944.17	6,137.52
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>338,253.01</b>	<b>601,553.41</b>	<b>130,987.79</b>	<b>293,557.51</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>261,444.99</b>	<b>146,959.33</b>	<b>378,996.64</b>	<b>73,114.86</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	-	-	-	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>126,156.25</b>	<b>-157,079.01</b>	<b>184,855.04</b>	<b>21,175.15</b>
加：期初现金及现金等价物的余额	152,548.88	309,627.88	124,772.84	103,597.69
<b>六、期末现金及现金等价物的余额</b>	<b>278,705.13</b>	<b>152,548.88</b>	<b>309,627.88</b>	<b>124,772.84</b>

## (二) 母公司财务报表

表：发行人最近三年及一期的母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
货币资金	347,365.73	185,403.96	304,572.07	127,922.84
应收票据		78,260.24		
应收账款	151,911.75	108,513.12	114,663.44	80,365.36
预付款项	6,106.58	2,758.61	10,267.07	29,856.31
其他应收款	214,893.35	157,751.16	27,987.60	48,148.98
存货		0.00	6.42	3.63
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00	0.00
其他流动资产	18,500.00	39,350.00	80,863.00	37,513.00

项目	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
<b>流动资产合计</b>	<b>738,777.40</b>	<b>572,037.09</b>	<b>538,359.60</b>	<b>323,810.12</b>
可供出售金融资产	59,878.05	54,878.05	42,538.05	15,000.00
持有至到期投资		0.00	0.00	41,500.00
长期应收款		0.00	0.00	0.00
长期股权投资	107,175.78	88,415.69	68,157.16	0.00
投资性房地产	366,223.91	366,319.07	273,867.01	244,969.05
固定资产	2,240.22	2,262.99	106.87	112.23
在建工程	517,715.94	452,190.04	408,313.86	201,119.81
无形资产		0.00	0.00	0.00
商誉		0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	681.46	681.46	1,490.48	941.53
其他非流动资产	202,447.82	210,916.52	2,706.12	0.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,256,363.19</b>	<b>1,175,663.82</b>	<b>797,179.55</b>	<b>503,642.63</b>
<b>资产总额</b>	<b>1,995,140.59</b>	<b>1,747,700.91</b>	<b>1,335,539.14</b>	<b>827,452.75</b>
短期借款	102,000.00	77,000.00	160,000.00	18,643.00
应付票据				600.00
应付账款	32,050.80	28,285.64	33,852.70	20,339.18
预收账款	5,321.62	5,830.04	6,453.58	5,782.11
应付职工薪酬	16.85	298.40	181.34	122.58
应交税费	1,831.95	9,342.55	6,065.47	365.58
其他应付款	31,024.83	43,343.40	50,302.96	6,048.55
一年内到期的非流动负债	-	161,656.86	12,466.00	3,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>172,246.06</b>	<b>325,756.88</b>	<b>269,322.06</b>	<b>54,901.00</b>
长期借款	419,073.00	297,501.42	154,834.00	93,700.43
应付债券	649,097.43	369,893.19	322,637.16	133,701.85
长期应付款	2,421.25	3,827.37	38,971.19	42,763.73
专项应付款	0.00	0.00	35.00	0.00
递延所得税负债	30,263.44	30,263.44	20,092.79	18,785.64
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,100,855.12</b>	<b>701,485.42</b>	<b>536,570.14</b>	<b>288,951.64</b>

项目	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年末
<b>负债合计</b>	<b>1,273,101.17</b>	<b>1,027,242.30</b>	<b>805,892.20</b>	<b>343,852.64</b>
实收资本	166,545.00	166,545.00	166,545.00	41,000.00
其他权益工具	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积	442,433.80	442,433.80	292,526.85	432,612.06
其他综合收益	88,675.59	88,675.59	55,014.63	0.00
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	8,245.15	8,245.15	7,520.78	6,627.48
未分配利润	16,139.88	14,559.06	8,039.68	3,360.57
少数股东权益	-	-	-	-
归属母公司所有者权益	722,039.42	720,458.61	529,646.94	483,600.11
<b>股东权益合计</b>	<b>722,039.42</b>	<b>720,458.61</b>	<b>529,646.94</b>	<b>483,600.11</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>1,995,140.59</b>	<b>1,747,700.91</b>	<b>1,335,539.14</b>	<b>827,452.75</b>

表：发行人最近三年及一期的母公司利润表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业收入	48,617.04	49,110.74	81,366.02	101,698.16
营业成本	28,048.10	22,670.60	57,960.63	79,166.40
税金及附加	1,189.11	1,426.63	1,353.03	1,076.95
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	869.88	1,217.78	758.05	448.69
财务费用	11,158.42	18,991.13	11,499.27	9,801.78
资产减值损失		-3,236.07	2,195.77	2,381.47
公允价值变动损益		-4,198.68	5,228.63	-739.43
资产处置收益		5,237.42	-	-
投资收益	-286.38	434.20	1,090.49	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		271.83	866.78	0.00
<b>营业利润</b>	<b>7,065.14</b>	<b>9,513.61</b>	<b>13,918.39</b>	<b>8,083.43</b>
营业外收入	0.00	0.00	0.00	2,100.00

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	<b>7,065.14</b>	<b>9,513.61</b>	<b>13,918.39</b>	<b>10,183.43</b>
所得税费用	484.33	2,269.85	4,985.41	952.40
净利润	<b>6,580.81</b>	<b>7,243.76</b>	<b>8,932.98</b>	<b>9,231.04</b>
其他综合收益的税后净额	-	<b>33,660.96</b>	-	-

表：发行人最近三年及一期的母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
<b>一、经营活动现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	655.34	35,628.05	85,768.10	113,212.05
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其它与经营活动有关的现金	248,024.62	4,677.00	65,597.66	24,738.62
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>248,679.96</b>	<b>40,305.06</b>	<b>151,365.76</b>	<b>137,950.67</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	3,331.62	5,140.56	91,516.37	96,229.87
支付给职工以及为职工支付的现金	797.89	836.08	478.25	315.61
支付的各项税费	2,977.28	4,642.00	4,592.16	5,729.50
支付其他与经营活动有关的现金	236,210.59	22,223.45	10,293.34	25,063.74
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>243,317.38</b>	<b>32,842.10</b>	<b>106,880.12</b>	<b>127,338.72</b>
<b>经营活动现金流量净额</b>	<b>5,362.58</b>	<b>7,462.96</b>	<b>44,485.63</b>	<b>10,611.95</b>
<b>二、投资活动现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	42,750.00	80,863.00	37,513.00	10,115.92
取得投资收益所收到的现金	447.57	324.73	61.33	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	2,120.12	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	43,197.57	83,307.86	37,574.33	10,115.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	101,807.09	304,649.74	188,777.14	16,944.64
投资所支付的现金	59,150.00	96,501.27	70,301.05	55,722.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	22,179.19	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	54,200.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	<b>160,957.09</b>	<b>455,351.01</b>	<b>281,257.38</b>	<b>72,667.57</b>
投资活动现金流量净额	<b>-117,759.52</b>	<b>-372,043.15</b>	<b>-243,683.05</b>	<b>-62,551.65</b>
<b>三、筹资活动现金流量:</b>				
吸收投资所收到的现金	3,900.00	67,436.50	6,639.43	119,029.37
借款所收到的现金	496,164.00	524,031.00	290,000.00	172,643.00
发行债券收到的现金	0.00	156,045.60	213,310.00	75,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	999.64	35.00	0.00
筹资活动现金流入小计	<b>500,064.00</b>	<b>748,512.74</b>	<b>509,984.43</b>	<b>366,672.37</b>
偿还债务支付的现金	233,104.26	455,157.00	108,043.43	255,181.55
分配股利或利润支付的现金	42,601.03	42,152.21	22,000.19	32,238.44
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	80,791.45	944.17	6,137.52
筹资活动现金流出小计	<b>275,705.29</b>	<b>578,100.66</b>	<b>130,987.79</b>	<b>293,557.51</b>
筹资活动现金流量净额	<b>224,358.71</b>	<b>170,412.07</b>	<b>378,996.64</b>	<b>73,114.86</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>四、现金及其等价物净增加额</b>	<b>111,961.77</b>	<b>-194,168.12</b>	<b>179,799.23</b>	<b>21,175.15</b>
<b>五、期初现金及现金等价物余额</b>	<b>110,403.96</b>	<b>304,572.07</b>	<b>124,772.84</b>	<b>103,597.69</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>222,365.73</b>	<b>110,403.96</b>	<b>304,572.07</b>	<b>124,772.84</b>

### (三) 发行人近三年及一期合并报表范围的变化

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。最近三年及一期公司合并范围变化情况如下：

#### 1、发行人2016年合并报表范围变化情况

公司2016年无纳入合并范围的企业。

#### 2、发行人2017年合并报表范围变化情况

公司2017年纳入合并范围的一级控股子公司共3家，较2016年增加3家，取得方式均为非同一控制下的企业合并，基本情况如下。

**表：发行人控股子公司情况表**

**单位：万元、%**

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	取得方式
1	新疆建发文体产业投资有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	文体服务业	600.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
2	新疆维泰园区投资开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	商务服务业	5,000.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并
3	新疆朗坤房地产开发有限公司	一	境内非金融子企业	新疆乌鲁木齐市	房地产业	5,000.00	100.00	100.00	非同一控制下的企业合并

新疆建发文体产业投资有限公司，原名梅特勒-托利多（新疆）电子衡器有限公司，发行人2016年与梅特勒-托利多（常州）精密仪器有限公司达成协议，以2,683.00万元，取得梅特勒-托利多（新疆）电子衡器有限公司100%的股权，截至2016年12月31日，支付投资款503.8125万元，股权变更手续尚未完成。2017年股权变更手续完成，且剩余投资款支付完毕，新疆建发文体产业投资有限公司正式成为公司合并范围内子公司。新疆建发文体产业投资有限公司未来主要投资发展经开区内体育文化产业，目前主要负责经营管理建发公司所投资建设的乌鲁木齐经济技术开发区文化体育中心。

2017年建发公司向新疆维泰开发建设（集团）有限公司收购了新疆维泰园区投资开发有限公司100%的股权，计划用于建设经开区内的小微企业产业园。新疆维泰园区投资开发有限公司未来将作为经开区小微企业产业园的建设主体，负

责小微企业产业园的建设、招商引资及管理。股权变更手续于2017年12月29日完成。

新疆朗坤房地产开发有限公司成立于2006年，主要业务面向开发区入驻企业提供商务办公用房及企业职工提供配套住房，2009至今，朗坤房产依托区域建设开发及招商引资成果，先后为海关、中石油新疆公司、烟草公司等多家大型驻区企业定制开发住宅，截至目前全部开发项目均为订单式项目建设服务。2017年，为更好地对区内入驻企业提供配套服务，朗坤公司注册成立全资子公司新疆金维天成房地产开发有限公司，与区内制造业龙头企业金风科技合作金风科技城及住宅配套项目。同年，为发挥区位优势，适应市场需求，从建筑业逐渐向基础设施配套服务业转型，以打造一流的休闲旅游康养度假区为目标，朗坤公司又成立了全资子公司新疆南山天城房地产开发有限公司，负责未来休闲旅游康养度假区项目的开发建设。2017年12月，根据区国资委对国有企业发展的战略导向，为加强建发公司配套服务能力，建发公司收购了朗坤公司及其下属子公司，计划后期为驻区企业落地更好地提供办公与住宅产品的定制开发，于2017年12月29日完成了股权变更手续。

### **3、发行人2018年合并报表范围变化情况**

公司2018年末纳入合并范围的一级控股子公司共3家，较2017年末无变化。

### **4、发行人2019年9月末合并报表范围变化情况**

公司2019年9月末纳入合并范围的一级控股子公司共3家，较2018年末无变化。

## **三、最近三年及一期主要财务指标**

**表：发行人近三年及一期主要财务指标情况表**

项目	2019年9月末	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
流动比率（倍）	2.42	1.60	1.89	5.90
速动比率（倍）	1.91	1.19	1.40	5.90
资产负债率（%）	66.95	63.17	64.35	41.56
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

项目	2019年9月末	2018年12月31日	2017年12月31日	2016年12月31日
利息偿付率(%)	100.00	100.00	100.00	100.00
应收账款周转率(次/年)	0.43	0.61	0.81	1.26
存货周转率 (次/年)	0.17	0.18	0.61	43,631.05
EBITDA(亿元)	2.24	3.74	2.77	2.10
EBITDA全部债务比	0.02	0.04	0.04	0.18
EBITDA利息倍数(倍)	1.54	1.68	2.04	1.95

上述财务指标计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货净额)/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

应收账款周转率=营业收入/[ (期初应收账款净额+期末应收账款净额) /2]

存货周转率=营业成本/[ (期初存货净额+期末存货净额) /2]

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

EBITDA利息倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## 四、主要财务数据及指标分析

发行人总经理办公会成员和经营层管理人员结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析。

### (一) 资产结构分析

公司2016-2018年及2019年9月末资产总体构成情况如下表所示：

表：发行人2016-2018年末及2019年9月末资产构成情况

单位：万元、%

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>流动资产：</b>								
货币资金	403,705.13	17.13	227,548.88	11.57	309,627.88	20.83	127,922.84	15.46
应收票据及应收账款	156,646.20	6.65	194,616.43	9.90	120,389.25	8.10	80,365.36	9.71
预付款项	21,645.43	0.92	16,291.89	0.83	10,316.23	0.69	29,856.31	3.61
其他应收款	173,197.81	7.35	127,063.35	6.46	26,148.08	1.76	48,148.98	5.82
存货	208,114.08	8.83	215,847.98	10.98	188,807.46	12.70	3.63	0.00
其他流动资产	28,624.50	1.21	47,956.96	2.44	73,274.84	4.93	37,513.00	4.53
<b>流动资产合计</b>	<b>991,933.14</b>	<b>42.09</b>	<b>829,325.49</b>	<b>42.17</b>	<b>728,563.75</b>	<b>49.00</b>	<b>323,810.12</b>	<b>39.13</b>
<b>非流动资产：</b>								
可供出售金融资产	59,878.05	2.54	54,878.05	2.79	42,538.05	2.86	15,000.00	1.81
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	41,500.00	5.02
长期股权投资	87,667.32	3.72	24,523.34	1.25	4,266.78	0.29	-	-
投资性房地产	476,617.01	20.22	373,913.14	19.01	281,092.85	18.91	244,969.05	29.61
固定资产	2,278.56	0.10	2,306.58	0.12	153.37	0.01	112.23	0.01
在建工程	517,715.94	21.97	452,190.04	23.00	408,313.86	27.46	201,119.81	24.31
无形资产	8.41	0.00	9.73	0.00	11.57	0.00	-	-
商誉	16,262.00	0.69	16,262.00	0.83	16,260.02	1.09	-	-
递延所得税资产	2,126.82	0.09	2,126.82	0.11	2,883.83	0.19	941.53	0.11
其他非流动资产	202,447.82	8.59	210,916.52	10.73	2,706.12	0.18	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,365,001.94</b>	<b>57.91</b>	<b>1,137,126.22</b>	<b>57.83</b>	<b>758,226.46</b>	<b>51.00</b>	<b>503,642.63</b>	<b>60.87</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,356,935.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1,966,451.71</b>	<b>100.00</b>	<b>1,486,790.21</b>	<b>100.00</b>	<b>827,452.75</b>	<b>100.00</b>

## 1、流动资产分析

2016-2018 年及 2019 年 9 月末发行人流动资产分别为 323,810.12 万元、

728,563.75 万元、829,325.49 万元及 991,933.14 万元，占总资产比重分别为 39.13%、49.00%、42.17% 和 42.09%。流动资产主要是由货币资金、应收账款、预付款项、存货和其他应收款构成，流动性较高且整体规模结构保持相对稳定。

### (1) 货币资金

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 127,922.84 万元、309,627.88 万元、227,548.88 万元和 403,705.13 万元，在总资产中占比分别为 15.46%、20.83%、11.57% 和 17.13%。公司的货币资金主要为银行存款。其中，2017 年末发行人货币资金余额 309,627.88 万元，较 2016 年末增加了 181,705.04 万元，主要系新增贷款派生存款。2018 年末发行人货币资金余额 227,548.88 万元，较 2017 年末减少了 82,079.00 万元，下降 26.51%，主要系发行人为优化债务结构，归还部分银行贷款所致。2019 年 9 月末发行人货币资金余额 403,705.13 万元，较 2018 年末增加了 176,156.25 万元，增幅 77.41%，主要系新增贷款派生存款及新发行债券所致。

**表：2016 年至 2019 年 9 月末货币资金明细**

单位：万元

项目	2019 年 9 月末	2018 年 12 月末	2017 年 12 月末	2016 年 12 月末
银行存款	403,705.13	227,548.88	309,627.88	127,922.84
合计	<b>403,705.13</b>	<b>227,548.88</b>	<b>309,627.88</b>	<b>127,922.84</b>

### (2) 应收票据及应收账款

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，公司应收票据账面价值分别为 0.00 万元、0.00 万元、78,376.36 万元和 0.00 万元。发行人 2018 年末应收票据大幅增长主要系发行人销售业务应收票据增加所致。截至 2019 年 9 月，发行人销售业务应收票据已全部收回。

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，公司应收账款账面价值分别为 80,365.36 万元、120,389.25 万元、116,240.08 万元和 156,646.20 万元。

截至 2017 年末，发行人应收账款账面价值为 120,389.25 万元，较 2016 年增加 40,023.89 万元，增幅 49.80%，发行人应收账款主要为应收乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局道路园林维护业务款项和商品贸易业务下游客户

的应收款。发行人对乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）林业园林管理局的应收账款账期均在3年内，对商品贸易业务下游客户的应收款账期均在2年内。2017年贸易客户由于经济下行压力，回款放慢，应收款账期加长，发行人已加大催款力度，并按公司应收账款坏账政策计提应收账款坏账准备。截止2017年末，发行人已计提坏账准备4,552.56万元。

2018年末，发行人应收账款账面价值为116,240.08万元，较2017年末减少4,149.17万元，减幅3.45%，主要系发行人部分应收账款回收所致。

2019年9月末，发行人应收账款账面价值为156,646.20万元，较2018年末增加40,406.12万元，增幅34.76%，主要系发行人园林养护业务和棚户区改造业务应收账款增加所致。其中，棚户区改造业务收入公司按月确认，乌经开财政局按照《政府购买服务协议》按年一次性向公司支付政府购买服务费，园林绿化养护业务收入具有明显的季节性，秋季养护绿植养护收入需跨年确认成活率后支付。

发行人坏账准备计提政策如下：

发行人将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过1年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经发行人按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

### 1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

将单项金额超过（且包含）1,000.00万元的应收款项视为重大应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### 2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据		按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合	按账龄分析法计提坏账准备（1年以内，计提5%；1-2年，计提10%；2-3年，计提20%；

		3-4 年, 计提 50%, 4-5 年, 计提 80%; 五年以上, 计提 100%)
关联方组合	以应收款项与交易对象关系为信用风险特征划分组合	公司对期末关联方款项进行单独减值测试, 除非有证据表明存在无法收回部分或全部款项的, 通常不计提坏账准备
政府单位组合	以交易对象信誉为信用风险特征划分组合	不计提坏账准备

## 3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备。

表：发行人2017-2018年应收账款坏账计提明细表

单位：万元、%

类别	2018 年 12 月 31 日				2017 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	117,000.08	100.00	760.00	0.65	124,941.81	100.00	4,552.56	3.64
(1) 账龄组合	7,828.50	6.69	760.00	9.71	72,297.64	57.87	4,552.56	6.30
(2) 其他组合	109,171.58	93.31	-	-	52,644.18	42.13	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>117,000.08</b>	<b>100.00</b>	<b>760.00</b>	<b>100.00</b>	<b>124,941.81</b>	<b>100.00</b>	<b>4,552.56</b>	<b>100.00</b>

注：发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款—其他组合, 相关单位以政府相关单位、部门为主, 风险较小, 原则上不计提坏账准备。发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款—账龄组合, 主要因 2015 年后发行人积极响应国有企业市场化转型导向, 开展贸易业务。因贸易业务产生的应收账款金额增加, 贸易业务交易对手非政府相关部门, 对该部分产生的应收账款按照账龄分析法计提坏账准备, 因此应收账款计提坏账准备金增加。

表：发行人 2018 年末前五大应收账款欠款明细

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	金额 (计提坏账准备后)	年限	占比
乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)林业园林管理局	非关联方	55,758.90	1 年以内；1-2 年； 2-3 年、3-4 年	47.97
乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)国有资本投资运营有限公司	非关联方	51,189.44	1 年以内	44.04
北京博睿维讯科技有限公司	非关联方	3,039.29	1 年以内	2.61
乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)卫计委	非关联方	1,369.76	1 年以内	1.18
新疆维泰开发建设(集团)股份有限公司	非关联方	1,123.50	1-2 年	0.97
<b>合计</b>		<b>112,480.90</b>		<b>96.77</b>

表：发行人 2019 年 9 月末前五大应收账款欠款明细

单位：万元，%

单位名称	与发行人关系	金额 (计提坏账准备后)	年限	占比
乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)林业园林管理局	非关联方	65,984.51	1 年；1-2 年；3-4 年	42.12
乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)国有资本投资运营有限公司	非关联方	51,189.44	1 年以内	32.68
乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)房屋征收与补偿管理办公室	非关联方	22,802.25	1 年以内	14.56
乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)民政局	非关联方	4,245.54	1 年以内	2.71
乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)机关事务管理中心	非关联方	2,690.66	1 年以内	1.72
<b>合计</b>		<b>146,912.40</b>		<b>93.79</b>

注：来自于乌鲁木齐经济技术开发区(乌鲁木齐市头屯河区)林业管理局的应收账款是由发行人受政府委托承接区内绿化新建项目建设，同时作为乌经开区内园林绿化养护业务政府授权的总承包商，建成后绿化项目资产纳入养护范围，累计应收园林局园林绿化养护工程款。

表：发行人近一年及一期应收账款账龄结构

单位：万元，%

账龄	2019年9月末		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	46,880.81	29.93	60,773.99	52.28
1-2年	58,626.73	37.43	30,789.71	26.49
2-3年	27,206.40	17.37	23,110.40	19.88
3-4年	22,435.48	14.32	1,523.38	1.31
4-5年	1,496.78	0.95	42.59	0.04
合计	<b>156,646.20</b>	<b>100.00</b>	<b>116,240.07</b>	<b>100.00</b>

### (3) 预付款项

2016-2018年及2019年9月末，发行人预付账款余额分别为29,856.31万元、10,316.23万元、16,291.89万元和21,645.43万元；在总资产中占比分别为3.61%、0.69%、0.83%和0.92%，预付款项主要为按照贸易采购合同支付给上游公司的预付账款和预付商业用房购置款。

截至2017年末，发行人预付账款账面价值为10,316.23万元，较上一年减少19,540.08万元，减幅为65.45%，在近一年及一期末，发行人预付账款主要为按轮胎采购合同支付新疆浦墨集科技发展公司的款项，2017年该款项下降的原因主要是发行人于2017年四季度根据轮胎市场冬季胎销售回暖趋势，执行了部分前期签订的贸易合同，预付账款有所减少。

截至2018年末，发行人预付账款账面价值为16,291.89万元，较上一年增加5,975.66万元，增幅57.92%主要系发行人预付购房意向金增加所致。

2019年9月末发行人预付款项账面价值为21,645.43万元，较2018年末增加5,353.54万元，增幅32.86%，主要系发行人预付通讯产品贸易款项增加所致。

表：2018年末发行人前五大预付账款明细

单位：万元，%

单位名称	金额	年限	占比
新疆立众房地产开发有限公司	13,062.72	1年以内	80.18
葛洲坝新疆房地产开发有限公司	2,148.17	1年以内、1-2年	13.19

单位名称	金额	年限	占比
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	350.00	1 年以内	2.15
北京中关村开发建设股份有限公司	300.00	2-3 年	1.84
新疆一龙中达建设工程有限公司	103.60	1 年以内	0.64
<b>合计</b>	<b>15,964.49</b>		<b>97.99</b>

表：2019 年 9 月末发行人前五大预付账款明细

单位：万元，%

单位名称	金额	年限	占比
新疆立众房地产开发有限公司	13,062.72	1 年以内	60.35
贵州中宇元一智能通讯有限公司	3,325.09	1 年以内	15.36
葛洲坝新疆房地产开发有限公司	2,148.17	1 年以内、1-2 年	9.92
北京国华云网科技股份有限公司	1,074.48	1 年以内	4.96
北京瑞智创联科技有限公司	530.80	1 年以内	2.45
<b>合计</b>	<b>20,141.26</b>		<b>93.05</b>

表：发行人近一年及一期预付账款账龄结构

账龄	2019年9月末		2018年12月31日	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
1年以内	18,874.80	87.20	14,616.42	89.71
1-2年	316.74	1.46	1,369.75	8.41
2-3年	2,153.89	9.95	305.72	1.88
4-5年	300.00	1.39		
<b>合计</b>	<b>21,645.43</b>	<b>100.00</b>	<b>16,291.89</b>	<b>100.00</b>

#### （4）其他应收款

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 48,148.98 万元、26,148.08 万元、127,063.35 万元和 173,197.81 万元，在总资产中占比分别为 5.82%、1.75%、6.46% 和 7.35%，整体占比不高。发行人其他应收款欠款单位主要为地方财政及政府机关相关部门，主要为已剥离委托代建业务遗留的工程款和股权项目投资款，风险较小。

截至2017年末，发行人其他应收款余额为26,148.08万元，较年初减少22,000.90万元，降幅45.69%，主要为发行人应收鸟经开财政局款项减少23,367.41万元所致，发行人其他应收款主要为对政府部门和企业的其他应收款，为已剥离工程建设业务形成的工程款和维修基金，均为经营性其他应收款。

截至2018年末，发行人其他应收款余额为127,063.35万元，较年初增加100,915.27万元，增幅385.94%，发行人其他应收款大幅增加主要系发行人应收区财政局拨付股权项目投资款增加所致。

截至2019年9月末，发行人其他应收款余额为173,197.81万元，较年初增加46,134.46万元，增幅36.31%，大幅增加的主要原因系发行人全资子公司新疆建发文体产业投资有限公司投资收购了即将完成建设投入运营的特克斯周易文化旅游综合体、塔城音乐文化旅游综合体两个项目公司的股权，奠定后期文化旅游服务经营性业务基础，为支持特克斯周易文化旅游综合体、塔城音乐文化旅游综合体两个项目建设，向项目公司提供借款所致。

#### **发行人代表政府股权投资情况：**

自2015年起，为助力区域金融体系建设、加强区域国有企业联动、践行市区两级“一带一路”实施战略，经经开区区委、管委会（区政府）授权，发行人作为开发区政府出资代表，参股新疆银行股份有限公司（持股3%，总投资15,000万元）、新疆城建（集团）股份有限公司（持股9.24%，总投资27,538.05万元）、乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司（持股14%，总投资70,000万元）、新疆沐威科技控股有限公司（持股10%，总投资20,000万元）等新疆自治区和乌鲁木齐市重点项目公司股权，出资款由区财政全部拨付给建发公司，由建发公司代为履行出资管理职责，获取投资收益及股东分红，故发行人应收区财政局拨付股权项目投资款。由于代表政府对外开展项目与股权投资，是发行人重要职能和经营活动之一，发行人代为履行出资管理职责，获取投资收益及股东分红，属于发行人的正常经营活动及收益，因此发行人应收区财政局拨付股权项目投资款为经营性其他应收款。

**表：截至2019年9月末，发行人代表政府股权投资企业明细**

被投资企业名称	注册资本 (万元)	发行人持 股比例(%)	发行人投资额 (万元)
新疆银行股份有限公司	500,000.00	3	15,000.00
新疆城建（集团）股份有限公司	91,100.00	9.24	27,538.05
乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司	500,000.00	14	70,000.00
新疆沐威科技控股有限公司	200,000.00	10	20,000.00
<b>合计</b>			<b>132,538.05</b>

注：新疆城建（集团）股份有限公司原名新疆城建丝路建设有限公司，发行人非新建城建设立时的股东，而是从新建城建原股东新疆经济技术开发区建设投资有限公司收购其持有的9.24%股份，因此股价大于1元/股。发行人入股其他企业均为该公司成立时入股。

#### **发行人对新疆运威全球资源供应链有限公司和新疆紫罗兰食品有限公司其他应收款情况：**

根据区委、区政府的指示精神和乌经开区与深圳正威（集团）有限公司签订的投资协议书的相关约定，为贯彻市、区两级政府关于正威金属新材料产业园落地建设的部署要求，经区国资委批准，发行人与市国资公司、陆港公司三家企业与新疆运威全球资源供应链有限公司签订《借款协议》，发行人等三家企业采用供应链融资方式向新疆运威全球资源供应链有限公司提供5亿元借款资金支持，其中，建发公司提供8,000万元，首期借款3,200万元，期限为2018年9月20日至2019年3月19日，第二笔借款4,800万元，期限为2018年12月4日至2019年6月3日，利率8%，为进一步加大对新疆运威全球资源供应链有限公司支持，2019年3月，发行人与新疆运威全球资源供应链有限公司签订《借款协议》，将第一笔借款到期日延长至2019年12月9日，将第二笔借款到期日延长至2019年12月20日，发行人对新疆运威全球资源供应链有限公司借款均由深圳正威（集团）有限公司及自然人股东王文银与其配偶刘洁红提供连带责任保证担保。

根据新疆紫罗兰食品公司工商登记备案信息，发行人股权认缴出资5,829万元，目前已实缴到位2,706.12万元，为支持新疆紫罗兰食品有限公司经营发展，发行人先以债权的形式向其提供资金3,000万元，借款期限为2018年3月30日至2019年12月31日，借款利率6.25%，新疆紫罗兰食品公司股东李军以其持有的新疆紫罗兰食品公司的3,160万元股权质押给发行人，后期发行人视新疆紫罗兰食

品公司经营情况确定是否转为股权出资。

由于发行人对新疆运威全球资源供应链有限公司、新疆紫罗兰食品有限公司提供的借款均出于对园区重点企业的经营发展支持，且借款均约定了利息，未来能够给发行人带来利息收入，故将此借款纳入经营性其他应收款。

### 其他应收款计提坏账情况

在坏账计提政策方面，发行人于资产负债表日对应收及预付款项进行减值测试，通过对应收账款、其他应收款进行账龄分析并结合债务单位的实际财务状况及现金流量情况确定应收款项的可回收金额，合理地估计坏账准备，但公司与政府及相关单位、部门之间发生的应收账款，考虑到地方政府信用较好，原则上不计提坏账准备。

**表：发行人2017年末其他应收款前5名客户明细表**

单位：万元，%

欠款单位	欠款金额	占比	款项性质
乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)财政局	14,138.60	43.53	工程款
乌鲁木齐市公安局经济技术开发区(头屯河区)分局	7,474.17	23.01	工程款
乌鲁木齐市公安局钢城公安分局	2,589.26	7.97	工程款
乌鲁木齐市物业专项维修资金监管办公室	1,940.04	5.97	维修基金
中国兴业银行乌鲁木齐分行	528.71	1.63	工程款
<b>合计</b>	<b>26,670.78</b>	<b>82.12</b>	

**表：发行人2018年末其他应收款前5名客户明细表**

单位：万元，%

欠款单位	欠款金额	占比	款项性质
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）财政局	104,415.43	82.18	工程款、股权项目 投资款
新疆运威全球资源供应链有限公司	8,000.00	6.30	借款
乌鲁木齐市公安局经济技术开发区（头屯河区）分局	6,854.04	5.39	工程款
新疆紫罗兰食品有限公司	3,000.00	2.36	借款
乌鲁木齐市公安局钢城分局	2,589.26	2.04	工程款
<b>合计</b>	<b>124,858.73</b>	<b>98.26</b>	

表：发行人2019年9月末其他应收款前5名客户明细表

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）财政局	104,415.43	60.28	工程款、股权项目投资款
特克斯九宫房地产开发有限公司	24,140.00	13.94	借款
塔城宏源时代房地产开发有限公司	12,430.34	7.18	借款
新疆运威全球资源供应链有限公司	7,600.00	4.39	借款
乌鲁木齐市公安局经济技术开发区（头屯河区）分局	6,854.04	3.96	工程款
合计	155,439.81	89.75	

2018年末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下表所示：

表：2018年末发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况

单位：万元，%

欠款单位	欠款金额	经营性其他应收款		非经营性其他应收款	
		欠款金额	占比	欠款金额	占比
政府部门	115,002.64	115,002.64	90.51	-	-
企业	12,048.53	12,048.53	9.48	-	-
个人	9.96	9.96	0.01	-	-
其他	2.22	2.22	0.00	-	-
合计	127,063.35	127,063.35	100.00	-	-

截至2018年，发行人对政府部门其他应收款115,002.64万元，其中欠款单位和款项性质划分情况如下：

表：发行人2018年末政府部门其他应收款客户情况表

单位：万元，%

欠款单位	欠款金额	占比	款项性质
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）财政局	104,415.43	90.79	工程款、股权项目投资款
乌鲁木齐市公安局经济技术开发区（头屯河区）分局	6,854.04	5.96	工程款
乌鲁木齐市公安局钢城分局	2,589.26	2.25	工程款
其他	1,143.91	0.99	工程款
合计	115,002.64	100.00	

表：2018年末发行人政府部门其他应收款款项性质分类情况

单位：万元，%

款项性质	金额	占比	欠款单位
工程款	24,725.81	21.50	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)财政局、 乌鲁木齐市公安局经济技术开发区(头屯河区)分局和乌鲁木齐市公安局钢城分局等
股权项目投资款	90,276.83	78.50	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)财政局
合计	115,002.64	100.00	

发行人其他应收款中，工程款为发行人2015年已剥离的委托代建业务遗留的应收账款，由于发行人不再从事委托代建业务，该业务遗留的工程款归为其他应收款。工程款的欠款单位主要为乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)财政局、乌鲁木齐市公安局经济技术开发区(头屯河区)分局和乌鲁木齐市公安局钢城分局。

应收乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)财政局工程款14,138.60万元，涉及项目为开发区二期工程项目，项目建设内容主要包括开发区二期部分支路建设、电力迁移改造、挡土墙、二期土方平整补偿以及合作区土地转用工程等。

应收乌鲁木齐市公安局经济技术开发区(头屯河区)分局和乌鲁木齐市公安局钢城分局工程款分别为6,854.04万元和2,589.26万元，涉及项目为公安局房建和零星工程项目。

发行人其他应收款中，股权项目投资款为发行人作为开发区政府出资代表，参股新疆银行股份有限公司、新疆城建(集团)股份有限公司、乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司、新疆沐威科技控股有限公司等新疆自治区和乌鲁木齐市重点项目公司股权，出资款由区财政全部拨付给建发公司，由建发公司代为履行出资管理职责，获取投资收益及股东分红。截至2018年末，发行人应收乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)财政局股权投资款90,276.83万元，涉及股权投资企业包含新疆城建(集团)股份有限公司、乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司、新疆沐威科技控股有限公司。

2019年9月末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下表所

示：

**表：2019年9月末发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类情况**

单位：万元，%

欠款单位	欠款金额	经营性其他应收款		非经营性其他应收款	
		欠款金额	占比	欠款金额	占比
政府部门	115,002.64	115,002.64	66.40	-	-
企业	58,182.99	58,182.99	33.59	-	-
个人	9.96	9.96	0.01	-	-
其他	2.22	2.22	0.00	-	-
合计	<b>173,197.81</b>	<b>173,197.81</b>	<b>100.00</b>	-	-

截至2019年9月末，发行人其他应收款余额为173,197.81万元，较2018年末增加46,134.46万元，增幅36.31%，其中政府部门类、个人类其他应收款无变化，大幅增加的主要原因系企业类其他应收款增加，发行人全资子公司新疆建发文体产业投资有限公司投资收购了即将完成建设投入运营的特克斯周易文化旅游综合体、塔城音乐文化旅游综合体两个项目公司的股权，奠定后期文化旅游服务经营性业务基础，为支持特克斯周易文化旅游综合体、塔城音乐文化旅游综合体两个项目建设，向项目公司提供借款所致。由于发行人对新增借款均出于对文化旅游板块布局企业的相关项目建设支持，且借款均约定了利息，未来能够给发行人带来利息收入，故将此借款纳入经营性其他应收款。

#### **发行人应收款项的决策权限及程序：**

发行人制定了完善的《财务管理制度》、《资金管理制度》，发行人资金管理机构为财务部，发行人总经理办公会和高级管理人员对维护公司资金安全承担相应责任。发行人在与控股股东、实际控制人、关联方企业及其他企业发生经营性、非经营性业务、资金往来时，需由业务单位提出申请，公司授权分管领导逐级审批。严格监控资金流向，防止资金被占用。金额较大的事项需提交总经理办公会审议。

发行人财务部作为资金控制的执行部门，严格把关，认真审核，进一步完善资金流出的内部审批及支付程序，建立了对公司日常资金收支行为的监控机制，对于控股股东及其它关联方发生的每一笔资金收支情况，进行严格审核，规范了资金拆借行为。

关于公司重大财务事项的决策和相关文件签发，根据《公司章程》必须经总经理办公会审议通过。

#### **发行人应收款项的定价机制：**

公司在与控股股东、实际控制人、关联方及其它企业发生经营性及非经营性业务和资金往来时，采取市场化的定价机制，相关资产、费用按照市场公允价值计量。

#### **(5) 存货**

2016-2018年及2019年9月末，发行人存货分别为3.63万元、188,807.46万元、215,847.98万元和208,114.08万元，占总资产比例分别为0%、12.70%、10.98%和8.83%。

截至2017年末发行人存货188,807.46万元，较2016年末大幅增加，主要是由于发行人新增并表子公司的存货规模较大，主要系房地产企业的开发成本，其中主要为新疆维泰园区投资开发有限公司存货27,014.28万元，新疆朗坤房地产开发有限公司存货146,942.48万元。

截至2018年末，发行人存货余额为215,847.98万元，较年初增加27,040.52万元，增幅14.32%，主要系发行人子公司安防贸易库存商品及项目投资支出增加。

截至2019年9月末，发行人存货余额为208,114.08万元，较年初减少7,733.9万元，减幅3.58%，较2018年末变化不大。

**表：报告期内发行人存货情况表**

**单位：万元、%**

项目	2019年9月30日		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
库存商品	552.53	0.27	211.46	0.10	6.42	0	3.63	100
开发产品	30,842.68	14.82	25,099.15	11.63	9,357.92	4.95		
开发成本	176,718.87	84.91	190,537.37	88.27	179,443.12	95.05	-	-
<b>合计</b>	<b>208,114.08</b>	<b>100.00</b>	<b>215,847.98</b>	<b>100.00</b>	<b>188,807.46</b>	<b>100.00</b>	<b>3.63</b>	<b>100.00</b>

**表：2018年末发行人开发成本前五大项目**

单位：万元

项目名称	2018年末账面余额	项目性质
白鸟湖新景中心双子楼 A 座	40,884.80	商业办公综合楼
白鸟湖新景中心双子楼 B 座	33,903.32	商业办公综合楼
高铁片区 2016-C-103	23,734.37	摘牌土地
坤兴园 2013-C-087-1 地块	20,866.30	住宅
新疆维泰小微企业园（一期）	18,950.16	小微企业产业园
<b>合计</b>	<b>138,338.95</b>	

**表：2019年9月末发行人开发成本前五大项目**

单位：万元

项目名称	2019年9月末账面余额	项目性质
白鸟湖新景中心双子楼 A 座	44,278.15	商业办公综合楼
白鸟湖新景中心双子楼 B 座	37,534.88	商业办公综合楼
坤兴园 2013-C-087-1 地块	28,355.02	住宅
新疆维泰小微企业园（一期）项	19,362.11	厂房、居住建筑、公建建筑及其他
天成龙湾康养度假区	16,057.21	服务商业综合体
<b>合计</b>	<b>145,587.37</b>	

## （6）其他流动资产

2016-2018年及2019年9月末，发行人其他流动资产金额分别为37,513.00万元、73,274.84万元、47,956.96万元和28,624.50万元，2016年末及2017年末其他流动资产分别为投放的37,513.00万元和39,363万元委托贷款，系发行人以自有资金投放至新疆宏源时代投资集团有限公司的委托贷款，期限均为1年期。2018年末其他流动资产余额包括发放给新疆宏源时代投资集团有限公司的委托贷款和预缴税费。2019年9月末较2018年末减少19,332.46万元，降幅40.31%，主要系发行人按期收回新疆宏源时代投资集团有限公司的委托贷款所致。

截至 2018 年末，发行人委托贷款情况如下：

**表：截至 2018 年末发行人委托贷款情况表**

单位：万元

贷款人	金融机构	借款单位	委贷余额	委贷起始日	委贷到期日
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	3,800.00	2018.1.12	2019.1.11
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	8,500.00	2018.1.22	2019.1.21
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	8,500.00	2018.2.1	2019.1.31
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	8,100.00	2018.2.27	2019.2.26
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	8,600.00	2018.2.27	2019.2.26
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	1,850.00	2018.5.28	2019.5.27
<b>合计</b>			<b>39,350.00</b>		

截至 2019 年 9 月末，发行人委托贷款情况如下：

**表：截至 2019 年 9 月末发行人委托贷款情况表**

单位：万元

贷款人	金融机构	借款单位	委贷余额	委贷起始日	委贷到期日
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	3,500.00	2019.3.5	2020.3.4
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	4,200.00	2019.3.11	2020.3.10
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	4,000.00	2019.3.14	2020.3.13
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	3,800.00	2019.3.21	2020.3.20
发行人	光大银行	新疆宏源时代投资集团有限公司	3,000.00	2019.3.27	2020.3.26
<b>合计</b>			<b>18,500.00</b>		

## 2、非流动资产分析

2016-2018年及2019年9月末发行人非流动资产分别为503,642.63万元、758,226.46万元、1,137,126.22万元和1,365,001.94万元，占总资产比重分别为60.87%、51.00%、57.83%和57.91%。非流动资产主要由投资性房地产和在建工程等构成。

### (1) 可供出售金融资产

2016-2018年及2019年9月末，发行人可供出售金融资产分别15,000.00万元、42,538.05万元、54,878.05万元和59,878.05万元，在总资产中占比分别为0%、1.81%、

2.79% 和 2.54%。发行人可供出售金融资产为公司投资新疆银行股份有限公司、新疆城建（集团）股份有限公司（原名称为新疆城建丝路建设有限公司）、乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司和新疆沐威科技控股有限公司所产生的可供出售权益工具（股权类）。

**表：2016-2018年及2019年9月末按成本价值计量的可供出售金融资产**

单位：万元

被投资单位	2019年9月末	2018年	2017年	2016年
新疆银行股份有限公司	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
新疆城建丝路建设有限公司	27,538.05	27,538.05	27,538.05	-
乌鲁木齐临空开发建设投资集团有限公司	7,340.00	2,340.00		
新疆沐威科技控股有限公司	10,000.00	10,000.00		
<b>合计</b>	<b>59,878.05</b>	<b>54,878.05</b>	<b>42,538.05</b>	<b>15,000.00</b>

## (2) 投资性房地产

2016-2018年及2019年9月末，发行人投资性房地产分别为244,969.05万元、281,092.85万元、373,913.14万元和476,617.01万元，在总资产中的占比分别为29.61%、18.91%、19.01%和20.22%。

2012年10月22日，发行人购置维泰大厦部分楼层(4-17层)，计入投资性房地产，合同价49,068.08万元。2013年发行人以投资人资产划拨注入方式取得维泰大厦1-3层，计入投资性房地产。2013年11月15日，经发行人总经理办公会决议，发行人投资性房地产由成本模式计量改为以公允价值模式计量，由北京北方亚事资产评估有限责任公司评估确认，投资性房地产公允价值为185,342.00万元，追溯调整2012年末投资性房地产账面价值至116,326.29万元，公允价值与原账面价值之间的差额计入资本公积——其他资本公积。在进行后续计量时，公允价值变动计入当期损益，并计提相关的递延所得税。

**表：发行人 2018 年 12 月末投资性房地产情况表**

单位：万元、万平方米

项目	建筑面积	所在区域	性质	权证信息	取得方式	取得时间	评估价值	评估文号
维泰大厦	7.77	乌鲁木齐经济技术开发区	商业写字楼	2013489228 号 2013489229 号 2013489230 号 2013489231 号 2014401415 号 2014401416 号 2014401417 号 2014401418 号 2013486762 号 2013486763 号 2013486764 号 2013486765 号 2013487001 号 2013487002 号 2013487004 号 2013487005 号 2013486743 号 2013486744 号 2013486746 号 2013486747 号 2013486748 号 2013486749 号 2013486750 号 2013486751 号 2013486753 号 2013486754 号 2013486759 号	1、政府划拨 1-3 层，合计 2.87 万平米； 2、自有资金购置地 2013 年； 3、自有资金购置：下室和 4-17 层，合计面积 4.90 万平米	1、政府划拨：2013 年； 2、自有资金购置：2012 年	170,938.16	京信评报字（2019）第 098 号

项目	建筑面积	所在区域	性质	权证信息	取得方式	取得时间	评估价值	评估文号
坤盛园地下车库	2.24	乌鲁木齐经济技术开发区	商业小区地库	商品房销售协议	自有资金购置	2014 年	13,640.00	京信评报字（2019）第 098 号
坤怡园地下车库	1.85	乌鲁木齐经济技术开发区	商业小区地库	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0068466号、新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0068460号	自有资金购置	2014 年	10,020.00	京信评报字（2019）第 098 号
博香苑地下车库	1.80	乌鲁木齐经济技术开发区	商业小区地库	商品房销售协议	自有资金购置	2014 年	25,360.00	京信评报字（2019）第 098 号
街道办公用房	4.38	乌鲁木齐经济技术开发区	商业办公用房	2016 年第 6 次会议纪要	政府划拨	2016 年	36,554.71	京信评报字（2019）第 098 号
机关事务中心车库	0.16	乌鲁木齐经济技术开发区	商业小区地库	乌经开机管[2015]128号	政府划拨	2016 年	1,304.00	京信评报字（2019）第 098 号
能建大厦	1.60	乌鲁木齐经济技术开发区	商业写字楼	20180020020号 20180020027号 20180020033号 20180020037号 20180020039号 20180020044号 20180020047号 20180020051号 20180020055号	自有资金购置	2017 年	12,578.61	京信评报字（2019）第 098 号

项目	建筑面积	所在区域	性质	权证信息	取得方式	取得时间	评估价值	评估文号	
				20180020063 号 20180020088 号 20180020072 号 20180020076 号 20180020080 号 20180020086 号 20180020092 号 20180020098 号 20180020104 号 20180020112 号 20180020117 号 20180020123 号 20180020132 号 20180020142 号 20180020146 号 20180020153 号 20180020156 号					
北新大厦	0.37	乌鲁木齐经济 技术开发区	商业写字 楼	商品房销售协议	自有资金 购置	2017 年	4,157.89	京信评报 字（2019） 第 098 号	
商务中心	1.11	乌鲁木齐经济 技术开发区	商业办公 用房	乌经开财政 〔2013〕290 号 《关于划转文体 中心、维泰商务中 心等资产的通知》	政府划拨	2018 年	14,423.26	京信评报 字（2019） 第 098 号	
文体中心	1.99	乌鲁木齐经济 技术开发区	文化运动 场馆	乌经开财政 〔2013〕290 号	政府划拨	2018 年	61,469.14	京信评报 字（2019）	

项目	建筑面积	所在区域	性质	权证信息	取得方式	取得时间	评估价值	评估文号
				《关于划转文体中心、维泰商务中心等资产的通知》				第 098 号
医疗办公用房	0.57	乌鲁木齐经济技术开发区	医疗办公用房	商品房销售协议	自有资金购置	2018 年	4,196.66	京信评报字（2019）第 098 号
社区便民蔬菜直销店	0.64	乌鲁木齐经济技术开发区	蔬菜直销店	商品房销售协议，划拨文件	自有资金购置	2018 年	11,676.64	京信评报字（2019）第 098 号
八戒中国创意产业园	0.48	乌鲁木齐经济技术开发区	商业办公用房	商品房销售协议	自有资金购置	2017 年	4,732.07	京信评报字（2019）第 098 号
德泽园	0.493	乌鲁木齐经济技术开发区	商业办公用房	商品房销售协议	自有资金购置	2017 年	2,078.38	京信评报字（2019）第 098 号
博香苑	0.05	乌鲁木齐经济技术开发区	商业办公用房	商品房销售协议	自有资金购置	2017 年	216.08	京信评报字（2019）第 098 号
绿谷商街	0.07	乌鲁木齐经济技术开发区	商业办公用房	商品房销售协议	自有资金购置	2017 年	567.53	京信评报字（2019）第 098 号
合计	<b>25.573</b>						<b>373,913.14</b>	

注：2013 年，发行人通过政府划拨的方式取得商务中心和文体中心的产权，并不断通过自有资金完善商务中心和文体中心建设，于 2018 年将已完工交付使用部分从在建工程科目转入投资性房地产科目。

发行人投资性房地产符合相关产业政策及会计准则，符合《企业会计准则第

3号-投资性房地产》的要求，发行人投资性房地产均为企业拥有（或企业在融资租赁下持有）并在一项或多项经营租赁下出租的建筑物，赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，不涉及房地产一级开发，能够单独计量和出售。

截至2017年末，发行人投资性房地产余额281,092.85万元，较2016年末增加36,123.81万元，主要系社区办公用房、能建大厦、北新大厦、八戒园区、子公司并表投资性房地产资产增加及评估增值所致，其中新增投资性房地产账面价值26,281.99万元，评估增值9,841.82万元。投资性房地产中无公益性资产。

**表：发行人 2017 年度新增投资性房地产情况表**

单位：万元、万平方米

项目	建筑面积	所在区域	性质	权证信息	取得方式	取得时间	评估价值	评估文号
北新大厦	0.37	乌鲁木齐经济技术开发区	商业写字楼	商品房销售协议	自有资金购置	2017 年	4,157.89	京信评报字（2018）第 001 号
能建大厦	1.60	乌鲁木齐经济技术开发区	商业写字楼	20180020020 号 20180020027 号 20180020033 号 20180020037 号 20180020039 号 20180020044 号 20180020047 号 20180020051 号 20180020055 号 20180020063 号 20180020088 号 20180020072 号 20180020076 号 20180020080 号 20180020086 号	自有资金购置	2017 年	14,898.26	京信评报字（2018）第 001 号

项目	建筑面积	所在区域	性质	权证信息	取得方式	取得时间	评估价值	评估文号	
				20180020092 号 20180020098 号 20180020104 号 20180020112 号 20180020117 号 20180020123 号 20180020132 号 20180020142 号 20180020146 号 20180020153 号 20180020156 号					
八戒中国 创意产业 园区	0.48	乌鲁木齐经济 技术开发区	商业办公 用房	商品房销售协议	自有资金 购置	2017 年	4,691.87	京信评报 字（2018） 第 001 号	
德泽园	0.493	乌鲁木齐经济 技术开发区	商业办公 用房	商品房销售协议	自有资金 购置	2017 年	1,992.21	京信评报 字（2018） 第 065 号	
博香苑	0.05	乌鲁木齐经济 技术开发区	商业办公 用房	商品房销售协议	自有资金 购置	2017 年	86.3	京信评报 字（2018） 第 065 号	
绿谷商街	0.07	乌鲁木齐经济 技术开发区	商业办公 用房	商品房销售协议	自有资金 购置	2017 年	455.36	京信评报 字（2018） 第 065 号	
合计	2.743						26,281.99		

截至2018年末，发行人投资性房地产余额373,913.14万元，较2017年末增加92,820.29万元，主要系发行人社区办公用房、文体中心、社区便民蔬菜直销店等

可租赁资产增加所致和及评估增值所致，其中新增投资性房地产账面价值 91,765.70 万元，评估增值 1,054.59 万元。投资性房地产中无公益性资产。

表：发行人 2018 年度新增投资性房地产情况表

单位：万元、万平方米

项目	建筑面积	所在区域	性质	权证信息	取得方式	取得时间	评估价值	评估文号
商务中心	1.11	乌鲁木齐经济 技术开发区	商业办公 用房	乌经开财政 〔2013〕290 号 《关于划转文体 中心、维泰商务中 心等资产的通知》	政府划拨	2018 年	14,423.26	京信评报 字〔2019〕 第 098 号
文体中心	1.99	乌鲁木齐经济 技术开发区	文化运动 场馆	乌经开财政 〔2013〕290 号 《关于划转文体 中心、维泰商务中 心等资产的通知》	政府划拨	2018 年	61,469.14	京信评报 字〔2019〕 第 098 号
医疗办公 用房	0.57	乌鲁木齐经济 技术开发区	医疗办公 用房	商品房销售协议	自有资金 购置	2018 年	4,196.66	京信评报 字〔2019〕 第 098 号
社区便民 蔬菜直销 店	0.64	乌鲁木齐经济 技术开发区	蔬菜直销 店	商品房销售协议， 划拨文件	自有资金 购置	2018 年	11,676.64	京信评报 字〔2019〕 第 098 号
合计	<b>4.31</b>						<b>91,765.70</b>	

注：2013年，发行人通过政府划拨的方式取得商务中心和文体中心的产权，并不断通过自有资金完善商务中心和文体中心建设，于2018年将已完工交付使用部分从在建工程科目转入投资性房地产科目。

截至2019年9月末，发行人投资性房地产余额476,617.01万元，较2018年末增加102,703.87万元，增幅27.47%，主要系根据发行人经营规划，拟将子公司朗坤房产公司2016年度购置取得的面积为6.86万平方米、账面价值为3.23亿元的土地

使用权，作为持有并准备增值后转让的土地使用权，现按照公允价值由原存货科目调整至投资性房地产科目。

### (3) 在建工程

2016-2018年及2019年9月末，公司在建工程账面金额分别为201,119.81万元、408,313.86万元、452,190.04万元和517,715.94万元，占总资产比例分别为24.31%、27.46%、23.00%和21.97%。

截至2017年末，发行人在建工程余额为408,313.86万元，较年初增加了207,194.05万元，增幅为103.02%，主要原因为二号台地项目较2016年末追加投资33,004.30万元。新增“一带一路”重点项目—乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸项目（乌鲁木齐铁路口岸商务商贸区项目）。截止2017年末，发行人乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸项目投资金额167,011.80万元。

截至2018年末，发行人在建工程余额为452,190.04万元，较年初增加43,876.18万元，增幅10.75%，主要系发行人项目摘地支出增加以及新增在建工程乌鲁木齐智能终端电子产业园项目等。

截止2019年9月末，发行人在建工程余额为517,715.94万元，较年初增加65,525.9万元，增幅14.49%，主要原因系在建工程增加投入所致。

**表：截至 2019 年 9 月末在建工程情况**

**单位：万元，%**

项目	金额	占比
乌鲁木齐开发区二号台地项目	87,102.19	16.82
坤和园地下车库	10,732.64	2.07
环卫作业基地	2,518.14	0.49
文体中心	484.29	0.09
中小微企业园产业配套公共服务区（2017-C-027 地块）	12,276.19	2.37
社区维修改造及其他零星工程	7,574.93	1.46
大绿谷景观（一期）工程（绿色走廊四期）	7,899.38	1.53
大绿谷（二期）景观工程（绿色走廊四期）	17,978.38	3.47
大绿谷（三期）二号台地绿化项目工程（绿色走廊四期）	11,580.21	2.24
白鸟湖新区坡地景观工程（绿色走廊四期）	813.54	0.16
小绿谷景观工程（绿色走廊四期）	31,351.02	6.06

机械电子产业区项目（2017-C-028 地块）	2,482.06	0.48
智慧社区示范试点建设项目	3,321.60	0.64
高层公建综合楼项目	7,961.43	1.54
园林绿化工程（零星工程）	438.28	0.08
苏州路西延景观项目（绿色走廊四期）	768.28	0.15
乌鲁木齐智能终端电子产业园项目	43,084.97	8.32
兵地合作区”恒汇机电城给排水工程	899.10	0.17
乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸	227,329.23	43.91
开发区二期“退二转三”土地整理项目	44.51	0.01
云台山街、丹霞山街停车场项目	115.90	0.02
能建大厦购置项目	453.69	0.09
高铁片区北站前路项目	40,080.23	7.74
八戒中国新疆创意产业园区装修改造工程	176.98	0.03
区域形象展示厅	248.77	0.05
<b>合计</b>	<b>517,715.94</b>	<b>100.00</b>

表：截至 2019 年 9 月末发行人主要在建工程情况表

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	截至 2019 年 9 月末已投金额	投资期限	未来投资计划			合规情况		
					2019 年	2020 年	2021 年	立项	土地	环评
1	乌鲁木齐经济技术开发区二号台地（注 1）	158,458.00	123,764.11	2013 年-2019 年	5,000.00	-	-	乌经开经（2013）88 号	地字第 650104201300758 号	乌经开经环审字（2011）90 号
2	乌鲁木齐经济技术开发区文化体育中心	41,227.31	34,854.62	2011 年-2018 年	3,000.00	3,372.69	-	乌经开经（2010）56 号	乌经开区 2011 字第 05 号	乌经开环评字（2010）74 号
3	绿色走廊四期	97,247.00	78,301.11	2014 年-2019 年	18,945.89	-	-	乌经开（2013）153 号	地字第 650104201380010 号 地字第 650104201180002 号 地字第 650104201180047 号	乌经开环审字（2011）3 号
4	乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸（注 2）	702,178.00	227,329.23	2017 年-2020 年	5,000.00	-	-	乌经开经（2016）150 号	地字第 650106201701032 号	乌经开环审字（2017）72 号
5	高层公建综合写字楼项目	14,659.80	7,961.43	2018 年-2020 年	2,000.00	4,698.37	-	1809110471081	地字第 650106201801039 号	201865010600000874
6	乌鲁木齐智能终端电子产业园	117,200.00	43,084.97	2018 年-2019 年	10,000.00	64,115.03	-	1809110391051	地字第 650106201801241 号	201865010600000668
7	一号台地中小微企业产业园项目（注 3）	14,758.25	14,758.25	2018 年-2022 年	-			1809110471179		

	合计	<b>1,145,728.36</b>	<b>530,053.72</b>	-	<b>43,945.89</b>	<b>72,186.09</b>	-	-	-	-	-
--	----	---------------------	-------------------	---	------------------	------------------	---	---	---	---	---

注 1：乌鲁木齐经济技术开发区二号台地项目中南区部分因政府规划调整，部分规划道路取消建设，因此实际投资额将低于投资总额。

注 2：根据乌经开区属国有企业发展战略规划，目前陆港项目政府出资代表调整为陆港公司，由陆港公司负责项目后续资金筹措与运营管理。建发公司作为项目合作单位，以市场化出租的方式将土地出租给项目公司。

注 3：该项目拟采取合作开发模式。发行人负责完成土地招拍挂及相关规划手续，项目其他合作方负责除土地摘牌以外的所有建设内容和项目融资、管理、招商及运营工作，项目收益按实际发生投资比例进行分配，本项目目标收益率为 7%。

发行人主要在建工程介绍：

### **①乌鲁木齐经济技术开发区二号台地项目**

二号台地项目主要包括二号台地区的道路、绿化建设以及配套设施的施工。乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）白鸟湖新区白鸟湖片区总面积约 58.59 平方公里。二号台地位于白鸟湖新区的核心区，为总部的经济基地，规划面积约 6.58 平方公里。根据规划，该区域将打造为“以商务办公、信息服务、教育培训和一定规模的休闲居住、生态旅游、文化娱乐配套区作为城市新区辅助功能板块”。

二号台地项目分为南、北两个区域，总投资 15.85 亿元，其中南区工程估算投资为 64,470.00 万元，北区工程估算投资为 93,988.00 万元。截至 2019 年 9 月末，已投入项目建设资金 123,764.11 万元。

项目建成后，项目产权归发行人所有，政府授权其对建成后道路进行常年管养维护，二号台地将给发行人增加 6.58 平方公里的道路维护基数，将明显增加发行人道路园林养护业务收入，是发行人未来收入重要的增长点。

### **②乌鲁木齐经济技术开发区文化体育中心**

乌鲁木齐经济技术开发区文化体育中心建成后将用于出租，增加发行人的租赁收入。根据乌经开财政〔2013〕290 号《关于划转文体中心、维泰商务中心等资产的通知》，为优化建发公司资产结构，根据区委常委扩大会议决定，将文体中心按照已签订的合同价划转注入发行人。文体中心建成后将成为发行人重要的租赁资产，增加发行人的租赁收入。

乌鲁木齐经济技术开发区文化体育中心坐落在乌鲁木齐经济技术开发区二期延伸区，东临喀什西路中段，北至规划纬二十九路，南侧是维泰广场，西至经三十路，与高铁新客站相望，位于经济开发区二期延伸区内重要的景观主轴线上，区域规划设计合理，环境优雅，视野开阔，是开发区群众文体活动、展示自我、招商引资和发育经济的重要前沿，伴随着开发区的快速发展以及群众健康文化意识增强，将使开发区居民群众享有便利的和高品质的文化体育活动场所。截至 2019 年 9 月末，已投入项目建设资金 34,854.62 万元。

项目总用地面积 50,993.90 m<sup>2</sup>，总建筑面积约 47,777.00 m<sup>2</sup>，总投资 41,227.31 万元，整个建筑由左侧的运动馆兼文化中心和右侧的游泳馆两个建筑组成。左侧

的文化中心主要围绕着一个 1,900 座的多功能运动演艺厅布局；右侧的体育中心含有一个标准八泳道泳池。中部为建筑附属用房组成；建筑地上三层，中部有一层地下汽车库，建筑总高在 24 米左右。主要功能分布为：

地下二层：车库

地下一层：大厅、交流厅、文化艺术展廊、健身俱乐部、会员俱乐部、保龄球室、沙狐球室、乒乓球室、棋牌室、空调机房、发电机房和配电室等；

地上一层：门厅、多功能比赛演艺厅、交流厅、会客室、贵宾室、新闻发布室和游泳池等；

地上二层：休息厅、新闻中心、报告厅、设备室、会议室、办公室、电脑培训室、少儿手工、摄影创作室、美术室、书法室和音乐室等；

地上三层：休息厅、快餐厅、阅览室、培训教室和设备室等。

项目建成后，产权归发行人所有，文体中心为商业文体运营项目，非公益性项目，文体中心项目增加发行人的资产租赁业务收入和文化体育业务收入，其中发行人将文体中心一部分资产租赁乌鲁木齐阳光健康体育发展有限公司和乌鲁木齐圣福德文化艺术培训中心，用于文体项目培训；发行人全资子公司新疆建发文体产业投资管理有限公司负责文体中心各收费场馆的运营。

### ③乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸商务商贸区

乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸项目总投资 702,178.00 万元，总建筑面积 612,935.00 平米，分为 A、B、C、D 四个地块建设，是乌鲁木齐重要的一带一路建设项目。项目计划 2020 年底完工，项目建设完成后，项目涉及的展厅、国际商务酒店、商务办公楼、配套商业裙房、地下停车场将归属发行人所有，为发行人带来丰厚的资产租赁收入。截至 2019 年 9 月末，已投入项目建设资金 227,329.23 万元。展示交易中心（A 地块）主要提供集国际商品展示交易、援疆省市商品展示交易、跨境电商平台、免税商品展示交易、保税展示、物流信息于一体的线上线下相结合的商品交易展示功能。A 地块主要由 4 个单体组成，包括展示交易厅、国别馆、配套办公区、地下停车场建设。建筑地上四层、地下一层，建筑高度约为 22.4M。主要包括国际商务酒店、商务办公楼、配套商业裙房、地下停车场的建设。展示交易中心（A 地块）的运营业务主要包括自持物业的出租及跨境电商

服务平台运营两个业务板块。物业的出租应按照展示中心的招商对象广范围地吸引专业、稳定的商户入驻，丰富展示中心的经营业态和商品品类。跨境电商服务平台的运营是搭建第三方服务平台，通过平台的服务（交易佣金、增值服务收入等）、供应链金融服务（担保费、监管费、投资等）来实现业务收益。

口岸商务商贸区（B、C、D 地块）主要为口岸区域内跨境贸易企业、国际快递企业、国际物流企业以及产业配套区内企业提供商务商贸服务，吸引企业总部入驻，并提供企业孵化相关服务。同时，还要为铁路口岸区域内的工作人员提供住宿、餐饮、休闲、娱乐体验功能，营造宜居的乌鲁木齐铁路口岸配套环境，打造国际贸易总部基地。（B、C、D 地块）主要包括自用区域和对外区域两方面的运营，自用区域，一部分用于满足内部办公的需要，另一部分则用于金融、贸易、物业管理等自营业务的实际需要；对外区域，采取出租的方式，结合铁路口岸区域内相关业务的功能，出租给相关运营企业。

根据乌经开区属国有企业发展战略规划，目前乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸商务商贸区政府出资代表由发行人调整为新疆国际陆港（集团）有限责任公司，由陆港公司负责项目后续资金筹措与运营管理。发行人作为项目合作单位，以市场化出租的方式将土地出租给陆港公司，未来将增加发行人的租赁收入。

#### ④绿色走廊四期

绿色走廊四期项目分为多个子项目，体现在在建工程科目中主要包括：绿色走廊绿化项目、白鸟湖新区坡地景观工程、大绿谷景观（一期）工程、大绿谷（二期）景观工程、大绿谷（三期）、二号台地绿化项目工程、小绿谷景观工程和苏州路西延景观工程，绿色走廊四期项目工程总投资97,247万元，截至2019年9月末，已投入项目建设资金78,301.11万元。

项目建成后，项目产权归发行人所有，政府授权其对建成后道路园林进行常年管养维护，将明显增加发行人道路园林养护业务收入，是发行人未来收入重要的增长点。同时，绿色走廊风景优美，发行人可以在项目区域进行休闲和餐饮开发，建设的商品用房可增加发行人租赁资产规模，增加资产租赁收入。

#### ⑤高层公建综合楼写字楼项目

高层公建综合楼写字楼项目，计划总投资14,659.80万元，总建筑面积

15,343.62平方米。其中，地上14层10,807.85平方米，地下2层4,535.77平方米，建设内容包括停车场、办公室、会议室及备勤室。发行人在一带一路发展的机遇下，以“适用、集约、便捷、高效、人性化”为设计主旨，将设计高品质的建筑形象为目标，创造丰富、活力现代化办公场所，建设城市乃至地区的现代化综合办公标杆。截至2019年9月末，已投入项目建设资金7,961.43万元。

项目建成后，项目产权归发行人所有，该项目将进一步增加发行人租赁资产规模，进而给发行人资产租赁业务收入带来明显增长。

#### ⑥乌鲁木齐智能终端电子产业园项目

乌鲁木齐智能终端电子产业园项目，计划总投资117,200.00万元，总建筑面积247942.68平方米。其中地上建筑面积238248.18平方米，地下建筑面积9694.50平方米，建设内容包括电子终端生产厂房、电线电缆厂房、产品检测楼、物流仓库、员工宿舍及食堂等配套设施工程项目建成后，能够发挥品牌和示范效应，引领相关产业发展，促进开发区（头屯河区）经济增长，提升开发区（头屯河区）综合竞争力；增加政府财政税收，促进当地就业，打造人才高地，提升开发区（头屯河区）人力资源水平。该项目全力打造集生产、研发、仓储、办公和基本生活设施配套于一体的与一号台地相适合的功能最完备、规模最大、辐射力最强的装备制造业基地。截止2019年9月末，发行人已投入项目建设资金43,084.97万元。

项目建成后，项目产权归发行人所有，该项目将进一步增加发行人租赁资产规模，进而给发行人资产租赁业务收入带来明显增长。

#### ⑦一号台地中小微企业产业园项目

一号台地中小微企业产业园项目，计划总投资100,000.00万元（发行人只负责土地投入部分14,758.25万元），总建筑面积188,774.16平方米。其中包括产业配套公共服务区建筑面积117,233.92平方米，机械电子产业区建筑面积71,540.24平方米，该项目将立足一号台地，从园区实际需求出发，规划打造成集生产、研发、仓储、办公和基本生活设施配套于一体的与一号台地特点相适合的乌鲁木齐市装备制造业功能最完备、规模最大、辐射力最强的装备制造业基地，为入驻一号台地的企业提供完善的功能配套服务。该项目拟采取合作开发模式。发行人负责完成土地招拍挂及相关规划手续，项目其他合作方中，新疆维泰园区运营有限公司负责除土地摘牌以外的所有建设内容和项目融资、管理、招商及运营工作，新疆

维泰开发建设（集团）股份有限公司负责园区的设计、施工及验收工作，项目收益按实际发生投资比例进行分配，本项目目标收益率为7%。截止2019年9月末，发行人已投入项目建设资金14,758.25万元。

项目建成后，项目产权归发行人和项目其他合作方（新疆维泰园区运营有限公司和新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司）共有，产业园的管理、招商及运营工作将由新疆维泰园区运营有限公司负责，项目收入主要包含资产租赁业务收入和物业管理收入，项目收益按实际发生投资比例进行分配。

#### （4）固定资产

2016-2018年及2019年9月末，公司固定资产分别为112.23万元、153.37万元、2,306.58万元和2,278.56万元，占总资产比例分别为0.01%、0.01%、0.12%和0.10%，在总资产中的占比非常少。

截至2017年末，发行人固定资产为153.37万元，较上年末增加了41.14万元，增幅为36.66%，主要原因因为购买办公及电子设备所致。

截止2018年末，发行人固定资产余额为2,306.58万元，较2017年末增加2,153.21万元，增幅1,403.93%，主要系发行人将自用房产转为固定资产所致。

截止2019年9月末，发行人固定资产余额为2,278.56万元，较年初减少28.03万元，减幅1.22%，较2018年末变化不大。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，发行人对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。发行人固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	50	5	1.9
2	办公设备	3	5	31.67
3	运输设备	5	5	19
4	电子设备	3	5	31.67
5	其他设备	5-10	3-5	9.5-19.4

### (5) 商誉

2016-2018年及2019年9月末，公司商誉金额分别为0万元、16,260.02万元  
16,262.00万元和16,262.00万元。占总资产比例分别为0%、1.09%、0.83%和0.69%

发行人2017年商誉较2016年增加16,260.02万元，主要原因为2017年并购新疆建发文体产业投资公司、新疆维泰园区投资开发有限公司、新疆朗坤房地产开发公司三家公司。

2018年末及2019年9月末，发行人商誉均为16,262.00万元，较2017年末减少0.02万元，变化较小。

表：发行人近一年及一期商誉明细表

单位：万元

被投资单位名称或形成商誉事项	2019年9月末		2018年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比
新疆朗坤房地产开发有限公司（注1）	15,835.96	97.38	15,835.96	97.38
新疆维泰园区投资开发有限公司（注2）	14.53	0.09	14.53	0.09
新疆建发文体产业投资有限公司（注3）	411.51	2.53	411.51	2.53
<b>合计</b>	<b>16,262.00</b>	<b>100.00</b>	<b>16,262.00</b>	<b>100.00</b>

注1：本公司2017年12月22日与新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司签署的《股权转让合同》，本公司以54,986.64万元价格受让新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司持有新疆朗坤房地产开发有限公司100%股权。购买日被合并方——新疆朗坤房地产开发有限公司的可辨认净资产公允价值与本公司支付合并成本的差额15,835.96万元，确认为商誉。

注2：本公司2017年12月22日与新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司签署的《股权转让合同》，本公司以7,033.95万元价格受让新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司持有新疆维泰园区投资开发有限公司100%股权。购买日被合并方——新疆维泰园区投资开发有限公司的可辨认净资产公允价值与本公司支付合并成本的差额14.53万元，确认为商誉。

注3：本公司2016年11月与梅特勒-托利多（常州）精密仪器有限公司、梅特勒-托利多（常州）称重设备系统有限公司、美国梅特勒-托利多公司签署的《股权转让协议》，本公司以2,683.00万元价格受让三方持有的梅特勒-托利多（新疆）电子衡器有限公司100%股权。购买日被合并方——梅特勒-托利多（新疆）电子衡器有限公司的可辨认净资产公允价值与本公司支付合并成本

的差额411.51万元，确认为商誉。梅特勒-托利多（新疆）电子衡器有限公司于2017年7月28日更名为新疆建发文体产业投资有限公司。

#### （6）其他非流动资产

2016-2018年及2019年9月末，公司其他非流动资产金额分别为0万元、2,706.12万元、210,916.52万元和202,447.82万元。占总资产比例分别为0%、0.18%、10.73%和8.59%。

发行人2018年其他非流动资产较2017年增加208,210.40万元，主要原因为发行人于2018年承接区内河南庄片区（包含河南庄2-4队、中亚南路一期、友谊路）和九家湾小五队片区等棚户区改造重点项目货币化拆迁安置服务所致。其中，河南庄片区政府购买服务费总额25.83亿元，九家湾小五队片区政府购买服务费总额20.14亿元，发行人将支付的拆迁款计入其他非流动资产。区房屋征收与补偿管理办公室将政府购买服务费纳入相应年度财政预算管理支出，分年度拨付给发行人。

2019年9月末，发行人其他非流动资产为202,447.82万元，较2018年末减少8,468.70万元，变化较小，主要由于重点项目货币化拆迁安置服务系按月结转成本所致。

#### （二）负债构成分析

公司2016-2018年末和2019年9月末负债构成情况如下表所示：

**表：公司 2016 年至 2019 年 9 月末负债构成情况**

单位：万元、%

项目	2019/9/30		2018/12/31		2017/12/31		2016/12/31	
	金额	占比	金额	金额	金额	占比	金额	占比
<b>流动负债：</b>								
短期借款	142,000.00	9.00	77,000.00	6.20	160,000.00	16.72	18,643.00	5.42
应付票据及应付账款	91,040.54	5.77	81,299.79	6.54	80,121.62	8.37	20,939.18	6.09
预收款项	76,063.44	4.82	63,959.05	5.15	36,451.67	3.81	5,782.11	1.68
应付职工薪酬	56.64	0.00	648.12	0.05	476.80	0.05	122.58	0.04
应交税费	1,960.14	0.12	9,374.86	0.75	6,633.34	0.69	365.58	0.11
其他应付款	88,445.52	5.60	113,593.45	9.14	79,979.49	8.36	6,048.55	1.76

一年内到期的非流动负债	11,000.00	0.70	171,656.86	13.82	22,466.00	2.35	3,000.00	0.87
<b>流动负债合计</b>	<b>410,566.29</b>	<b>26.02</b>	<b>517,532.12</b>	<b>41.66</b>	<b>386,128.93</b>	<b>40.36</b>	<b>54,901.00</b>	<b>15.97</b>
<b>非流动负债:</b>		-		-		-		-
长期借款	464,073.00	29.41	317,501.42	25.56	184,834.00	19.32	93,700.43	27.25
应付债券	649,097.43	41.13	369,893.19	29.77	322,637.16	33.72	133,701.85	38.88
长期应付款	2,421.25	0.15	3,168.11	0.26	38,009.03	3.97	42,763.73	12.44
递延收益				-	1,276.31	0.13	-	-
递延所得税负债	51,846.07	3.29	34,207.98	2.75	23,845.08	2.49	18,785.64	5.46
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,167,437.74</b>	<b>73.98</b>	<b>724,770.70</b>	<b>58.34</b>	<b>570,601.59</b>	<b>59.64</b>	<b>288,951.64</b>	<b>84.03</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,578,004.03</b>	<b>100.00</b>	<b>1,242,302.82</b>	<b>100.00</b>	<b>956,730.51</b>	<b>100.00</b>	<b>343,852.64</b>	<b>100.00</b>

随着发行人业务不断开展，发行人的负债规模也在波动中增长。2016-2018年及2019年9月末，发行人负债总额分别为343,852.64万元、956,730.51万元1,242,302.82万元和1,578,004.03万元。发行人2017年末负债规模较2016年末增加了612,877.87万元，增加的原因主要系发行人发行了多期债券，包括50,000.00万元非公开定向债务融资工具，50,000.00万元中期票据、25,000.00万元短期融资券和90,000.00万元非公开发行公司债券。同时，发行人2017年新增5家并表子公司，造成应付账款、预收账款等大幅增加。2018年负债规模较2017年末增加了285,572.31万元，主要系发行人长期借款增加所致。2019年9月末，发行人负债规模较2018年末增加335,701.21万元，增幅27.02%，主要系发行人为优化债务结构，2019年新增发行30,000.00万元债权融资计划、100,000.00万元中期票据、50,000.00万元超短期融资券和100,000.00万元非公开发行公司债券。

2016-2018年及2019年9月末，发行人的流动负债占总负债的比例分别为15.97%、40.36%、41.66%和26.02%；非流动负债占总负债的比例分别为84.03%、59.64%、58.34%和73.98%。

## 1、流动负债分析

2016-2018年及2019年9月末，发行人流动负债分别为54,901.00万元、386,128.93万元、517,532.12万元和410,566.29万元，在总负债中的占比分别为15.97%、40.36%、41.66%和26.02%。发行人流动负债主要为短期借款、应付票据及应付账款、预收账款和其他应付款。

### (1) 短期借款

2016-2018年及2019年9月末，发行人的短期借款分别为18,643.00万元、160,000.00万元、77,000.00万元和142,000.00万元，占总负债的比例分别为5.42%、16.72%、6.20%和9.00%。

发行人2017年末短期借款规模较2016年末增加了141,357.00万元，增幅758.23%，主要是因为2018年公司继续扩大经营规模，根据当前金融市场资金价格高且有资金规模收紧的趋势，公司结合自身经营需要，提前做好流动资金储备所致。

发行人2018年末发行人短期借款规模较2017年末减少了83,000.00万元，减幅51.88%。主要系发行人为优化债务结构，偿还了部分短期借款所致。

发行人2019年9月末发行人短期借款规模较2018年末增加了65,000.00万元，增幅84.42%，主要为公司扩大经营规模，结合自身经营需求，提前做好流动资金储备所致。

## （2）应付票据及应付账款

2016-2018年末和2019年9月末，发行人应付票据及应付账款分别为20,939.18万元、80,121.62万元、81,299.79万元和91,040.54万元，在总负债中的占比分别为6.09%、8.37%、6.54%和5.77%。

2016-2018年及至2019年9月末，发行人应付票据分别为600.00万元、0.00万元、0.00万元和0.00万元，在总负债中的占比分别为0.17%、0.00%、0.00%和0.00%。

2016-2018年及至2019年9月末，发行人应付账款分别为20,339.18万元、80,121.62万元、81,299.79万元和91,040.54万元，在总负债中的占比分别为5.92%、8.37%、6.54%和5.77%。

截至2017年末，发行人应付账款为80,121.62万元，发行人2017年末应付账款较2016年末增加了59,782.44万元，增长幅度为293.93%，主要是由于发行人2017年新增并表子公司应付账款规模较大，其中新疆朗坤房地产开发有限公司2017年度应付账款46,154.11万元，新疆维泰园区投资开发有限公司2017年度应付账款114.82万元。此外，还包括公司应付新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司道路园林养护款和二号台地项目建设款，按工程结算进度逐笔支付。

截至2018年末，发行人应付账款为81,299.79万元，较2017年末增加1,178.17

万元，增长幅度为1.47%，变化较小。

截至2019年9月末，发行人应付账款为91,040.54万元，较2018年末增加9,740.76万元，增幅11.98%，主要原因系公司应付乌鲁木齐智能终端电子产业园项目和定向开发房建项目建设款增加，按工程结算进度逐笔支付。

**表：截至 2018 年末发行人应付账款前五名客户情况**

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联 联企业
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	30,217.53	37.17	工程款	否
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	20,862.23	25.66	工程款	否
乌鲁木齐市经济技术开发区建设投资开发有限公司	2,751.67	3.38	工程款	否
四川航利泰格建设有限责任公司	1,200.00	1.48	工程款	否
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司养护公司	1,153.15	1.42	工程款	否
<b>合计</b>	<b>56,184.58</b>	<b>69.11</b>		

**表：截至 2019 年 9 月末发行人应付账款前五名客户情况**

单位：万元，%

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	35,218.41	38.68	工程款	否
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	25,134.63	27.61	工程款	否
乌鲁木齐市经济技术开发区建设投资开发有限公司	2,755.15	3.03	工程款	否
北京华云建筑工程有限公司	2,123.09	2.33	工程款	否
十二师国土资源局	2,000.00	2.20	土地出让金	否
<b>合计</b>	<b>67,231.28</b>	<b>73.85</b>		

**表：发行近一年及一期应付账款账龄情况表**

单位：万元、%

账龄	2019年9月末		2018年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	44,718.03	49.12	34,712.55	42.70
1-2 年	13,133.89	14.43	38,735.92	47.65
2-3 年	29,420.61	32.32	1,543.31	1.90
3-4 年	624.07	0.69	6,308.00	7.75
4-5 年	3,143.94	3.44	-	-
合计	<b>91,040.54</b>	<b>100.00</b>	<b>81,299.78</b>	<b>100.00</b>

#### (4) 预收账款

2016-2018年及2019年9月末，公司预收账款分别为5,782.11万元、36,451.67万元、63,959.05万元和76,063.44万元，在总负债中的占比分别为1.68%、3.81%、5.15%和4.82%。发行人2017年末预收账款较2016年末增加了30,669.56万元，增长幅度为530.42%，主要是由于发行人2017年新增并表子公司预收账款规模较大，其中新疆朗坤房地产开发有限公司2017年度预收账款29,998.09万元。其中预收新疆维泰开发建设(集团)股份有限公司的18,176.38万元系新疆维泰开发建设(集团)股份有限公司支付给朗坤公司购买新景大厦的意向金。

截至2017年末，发行人预收账款36,451.67万元，发行人2017年末预收账款较2016年末增加了30,669.56万元，增长幅度为530.42%，主要是由于发行人2017年新增并表子公司预收账款规模较大，其中新疆朗坤房地产开发有限公司2017年度预收账款29,998.09万元。包含预收新疆维泰开发建设(集团)股份有限公司购买新景大厦意向金18,176.38万元。

截至2018年末，发行人预收账款63,959.05万元，较2017年末增加27,507.38万元，增幅75.46%。主要系发行人定向开发房建项目预收房款及车位款增加所致。

截至2019年9月末，发行人预收账款76,063.44万元，较2018年末增加12,104.39万元，增幅18.93%，主要为发行人定向开发房建项目预收房款及车位款增加所致。

表：2018年前五大预收账款的情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比	款项性质	是否关联
新疆维泰开发建设(集团)股份有限公司	34,225.32	53.51	预收房款	否
乌鲁木齐海关职工	15,541.25	24.30	预收房款	否
红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	3,812.89	5.96	场地租金、预收房款	否
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）教育局	1,756.72	2.75	预收房款	否
新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	1,376.56	2.15	场地租金	否
<b>合计</b>	<b>56,712.74</b>	<b>88.67</b>		

表：发行人 2019 年 9 月末前五大预收账款的情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比	款项性质	是否关联
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	41,091.52	54.02	预收房款	否
乌鲁木齐海关职工	21,802.14	28.66	预收房款	否
红云红河烟草（集团）有限责任公司新疆卷烟厂	2,407.70	3.17	场地租金	否
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）教育局	1,394.10	1.83	预收房款	否
新疆维吾尔自治区烟草公司乌鲁木齐市分公司	1,242.32	1.63	场地租金	否
<b>合计</b>	<b>67,937.78</b>	<b>89.32</b>		

表：发行人近一年及一期预收账款账龄情况表

单位：万元、%

项目	2019 年 9 月末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	46,894.94	61.65	34,651.06	54.18
1-2 年（含 2 年）	23,546.80	30.96	23,259.14	36.37
2-3 年（含 3 年）	10.06	0.01	797.45	1.25
3-4 年（含 4 年）	277.38	0.36	5,251.40	8.20
4-5 年（含 5 年）	5,334.25	7.02	-	-
<b>合计</b>	<b>76,063.43</b>	<b>100.00</b>	<b>63,959.05</b>	<b>100.00</b>

### (5) 其他应付款

2016-2018年及2019年9月末，公司其他应付款分别为196.63万元、71,543.02万元、113,593.45万元和88,445.52万元，占总负债比例分别为0.06%、7.48%、9.14%和5.60%。

截至2017年末，发行人其他应付款余额为79,979.49万元，较2016年末增加79,782.86万元，增幅1,222.29%，主要是由于发行人2017年新增并表子公司预收账款规模较大，其中新疆朗坤房地产开发有限公司2017年度其他应付账款15,942.62万元，新疆维泰园区投资开发有限公司2017年度其他应付账款13,697.12万元。

截至2018年末，发行人其他应付款余额为113,593.45万元，较2017年末增加了33,613.96万元，增幅42.03%，主要系发行人应付区属国有企业往来款增加所致。

截至2019年9月末，发行人其他应付款余额为88,445.52万元，较2018年末减少了25,147.93万元，降幅22.14%，主要系发行人应付区属国有企业往来款减少所致。

**表：截至 2018 年末发行人其他应付账款前五名客户情况**

**单位：万元，%**

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	30,163.36	28.89	股权款、购房意向金	否
乌鲁木齐市经济技术开发区建设投资开发有限公司	23,872.08	22.87	往来款	否
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐市头屯河区）国有资产管理中心	23,700.00	22.70	往来款	否
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	6,362.55	6.09	质保金	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设工程质量安全监督站人防设施管理站	5,850.84	5.60	人防工程建设费	否
<b>合计</b>	<b>89,948.83</b>	<b>86.16</b>		

**表：截至 2019 年 9 月末发行人其他应付账款前五名客户情况**

**单位：万元，%**

单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司	29,037.89	39.57	股权款、购房意向金	否
乌鲁木齐市经济技术开发区建设投资开发有限公司	22,884.36	31.19	往来款	否
乌鲁木齐经济技术开发区（乌鲁木齐头屯河区）国有资产管理中心	7,100.00	9.68	往来款	否
新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司房建公司	6,358.23	8.67	质保金	否
乌鲁木齐经济技术开发区建设工程质量安全监督站人防设施管理站	5,850.84	7.97	人防工程建设费	否
<b>合计</b>	<b>71,231.32</b>	<b>97.08</b>		

表：发行人近一年及一期其他应付款账龄情况表

单位：万元、%

项目	2019年9月末		2018年末	
	金额	占比	金额	占比
1年以内（含1年）	44,942.46	61.25	75,712.06	72.53
1-2年（含2年）	2,714.51	3.70	18,470.41	17.69
2-3年（含3年）	18,010.78	24.55	2,465.23	2.36
3-4年（含4年）	1,681.21	2.29	7,745.69	7.42
4-5年（含5年）	6,026.25	8.21		
<b>合计</b>	<b>73,375.21</b>	<b>100.00</b>	<b>104,393.39</b>	<b>100.00</b>

## 2、非流动负债

2016-2018年及2019年9月末，发行人非流动负债分别为288,951.64万元、570,601.59万元、724,770.70万元和1,167,437.74万元，在总负债中的占比分别为84.03%、59.64%、58.34%和73.98%。发行人的非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款等构成。

### （1）长期借款

2016-2018年及2019年9月末，发行人长期借款分别为93,700.43万元、

184,834.00万元、317,501.42万元和464,073.00万元，发行人长期借款结构以信用借款和保证借款为主。

截至2017年末，发行人长期借款余额为184,834.00万元，较年初增加91,133.57万元，增幅97.26%，主要原因是2018公司将继续扩大经营规模，根据当前金融市场资金价格高企与资金规模收紧的趋势，公司结合自身经营需要，提前做好资金储备所致。

截至2018年末，发行人长期借款余额317,501.42万元，较2017年末增加132,667.42万元，增幅71.78%，主要系发行人因承揽区内棚户区改造业务新增长期借款所致。

截至2019年9月末，发行人长期借款余额464,073.00万元，较2018年增加146,571.58万元，增幅46.16%，主要系发行人新增文旅产业项目贷款所致。

**表：发行人近三年及一期长期借款情况**

单位：万元，%

项目	2019年9月末	占比	2018年末	占比	2017年末	占比
质押借款	214,073.00	46.13	198,801.42	62.61	-	-
抵押借款	100,000.00	21.55	39,200.00	12.35	43,400.00	23.48
保证借款	30,000.00	6.46	-	-	84,934.00	45.95
信用借款	120,000.00	25.86	79,500.00	25.04	56,500.00	30.57
<b>合计</b>	<b>464,073.00</b>	<b>100.00</b>	<b>317,501.42</b>	<b>100.00</b>	<b>184,834.00</b>	<b>100.00</b>

**表：截至 2019 年 9 月发行人长期借款明细**

单位：万元，%

债权人	借款合同	起止日期	借款余额
北京银行	TTCO-S-L-JZ57-201610-DKHT-02	2016.10.31-2021.10.31	20,000.00
昆仑银行	88109911612190002	2016.12.21-2019.12.21	7,500.00
中信银行	(2018)信银乌贷字第 0075 号	2018.02.11-2021.02.11	17,000.00
农业发展银行	65012101-2018 年(乌经)字 0013 号	2018.05.31-2038.05.30	55000.00

债权人	借款合同	起止日期	借款余额
农业发展银行	65012101-2018 年（乌经）字 0014 号	2018.05.31-2038.05.30	100000.00
农业发展银行	65012101-2018 年（乌经）字 0049 号	2018.07.31-2038.07.26	49174.00
滨海银行	HT9101010180000362	2018.9.3-2020.8.28	9,700.00
建设银行	建新银投 2018（005）号	2018.9.26-2020.9.26	15,000.00
滨海银行	HT9101010180000443	2018.9.30-2020.9.29	38,800.00
昆仑银行	88100811902280001	2019.2.28-2022.2.27	9,899.00
天山农商行	2019 年借字第 03016 号	2019.5.5-2021.5.4	20000.00
农业发展银行	65012101-2019 年（乌经）字 0009 号	2019.6.19-2029.6.11	80000.00
乌鲁木齐银行	乌行（2019）（营业部）借字第 2019092600001009	2019.9.26-2022.9.26	12000.00
北京银行	0576418	2019.9.29-2021.9.29	30000.00
合计			<b>464,073.00</b>

## （2）应付债券

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，公司应付债券分别为 133,701.85 万元、322,637.16 万元、369,893.19 万元和 649,097.43 万元。

2017 年末发行人应付债券较 2016 年末增加了 188,935.31 万元，主要系发行人于 2017 年发行了多期债券，合计发行规模 215,000.00 万元。

2018 年末发行人应付债券较 2017 年末增加了 47,256.03 万元，增幅 14.65%，主要系发行人 2018 年为优化融资结构发行 10 亿元公司债券、3 亿元中期票据及 0.2 亿元债权融资计划所致。

截止 2019 年 9 月末发行人应付债券较 2018 年末增加了 279,204.24 万元，增幅 75.48%，主要系发行人为优化融资结构发行了 10 亿元中期票据、10 亿元公司债、5 亿元超短期融资券及 3 亿元债权融资计划所致。

表：截至 2019 年 9 月末发行人已发行债券的情况

单位：万元

债券简称	债券品种	金额	期限	到期日	状态
15 乌经开小微债	小微企业增信集合债	60,000.00	3+1 年	2019 年 4 月	已兑付
16 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2017 年 3 月	已兑付
16 乌经开 PPN001	非公开定向发行债务融资工具	50,000.00	5 年	2021 年 3 月	未到期
17 乌经建	非公开公司债券	90,000.00	3+2 年	2022 年 10 月	未到期
17 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2018 年 7 月	已兑付
17 乌经开 MTN001	中期票据	50,000.00	3 年	2020 年 10 月	未到期
17 乌经开建 PPN001	非公开定向发行债务融资工具	50,000.00	3 年	2020 年 9 月	未到期
18 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2019 年 9 月	已兑付
18 乌经建 MTN001	中期票据	30,000.00	3 年	2021 年 4 月	未到期
18 乌经建	非公开公司债券	100,000.00	3 年	2021 年 9 月	未到期
18 新乌经开建发 ZR001	债权融资计划	2,000.00	3 年	2021 年 9 月	未到期
19 乌经开 MTN001	中期票据	50,000.00	3 年	2022 年 1 月	未到期
19 乌经建 SCP001	超短期融资券	50,000.00	270 天	2019 年 11 月	未到期
19 新乌经开建发 ZR001	债权融资计划	30,000.00	3 年	2022 年 4 月	未到期
19 乌经开 MTN002	中期票据	50,000.00	3 年	2022 年 9 月	未到期
19 乌经建	非公开公司债券	100,000.00	3 年	2024 年 9 月	未到期
合计	--	787,000.00	--	--	--

### (3) 长期应付款

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，公司长期应付款分别 42,763.73 万元、38,009.03 万元、3,168.11 万元和 2,421.25 万元。

截至 2017 年末，发行人长期应付款为 38,009.03 万元，较 2016 年末减少 4,754.70 万元，减幅为 11.12%，长期应付款主要系银河金汇证券资产管理有限公司作为管理人的银河融通 1 号资管产品。

截至 2018 年末，发行人长期应付款为 3,168.11 万元，较 2017 年末减少 34,805.92 万元，降幅 91.66%，降幅主要为银河金汇证券资产管理有限公司作为管理人的银河融通 1 号资管产品贷款本金 2019 年陆续到期，转入一年内到期的非流动负债。

截至 2019 年 9 月末，发行人长期应付款为 2,421.25 万元，较 2018 年末减少

746.87 万元，降幅 23.57%，降幅主要系发行人支付资产购置款所致。

### (三) 所有者权益构成分析

**表：2016-2018 年末和 2019 年 9 月末所有者权益构成情况**

单位：万元、%

项目	2019年9月	占比	2018年	占比	2017年	占比	2016年	占比
实收资本	166,545.00	21.38	166,545.00	23.00	166,545.00	31.42	41,000.00	8.48
资本公积	442,433.80	56.80	442,433.80	61.10	292,526.85	55.19	432,612.06	89.46
其他综合收益	141,589.86	18.18	88,675.59	12.25	55,014.63	10.38	-	-
盈余公积	8,245.15	1.06	8,245.15	1.14	7,520.78	1.42	6,627.48	1.37
未分配利润	20,117.23	2.58	18,249.35	2.52	8,452.44	1.59	3,360.57	0.69
<b>所有者权益 合计</b>	<b>778,931.05</b>	<b>100.00</b>	<b>724,148.89</b>	<b>100.00</b>	<b>530,059.70</b>	<b>100.00</b>	<b>483,600.11</b>	<b>100.00</b>

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，公司的所有者权益分别为 483,600.11 万元、530,059.70 万元、724,148.89 万元和 778,931.05 万元。发行人的所有者权益主要为实收资本、资本公积、盈余公积及未分配利润。

2016 年至 2017 年所有者权益增加 46,459.59 万元，增幅 9.61%，主要系发行人其他综合收益增加。

发行人 2018 年末所有者权益较 2017 年有所增加 194,089.19 万元，增幅 36.62%，主要系发行人资本公积、未分配利润及其他综合收益增加所致。

2019 年 9 月末，较 2018 年增加 54,782.16 万元，增幅 7.57%，主要系发行人其他综合收益增加所致。

#### 1、实收资本

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，公司的实收资本分别为 41,000.00 万元、166,545.00 万元、166,545.00 万元和 166,545.00 万元。

2013 年 6 月 7 日，根据乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资产监督管理委员会《关于建发公司资本公积转增注册资本金的批复》（乌经开国资[2013]60

号),并经新疆驰远天合有限责任会计师事务所出具驰天会验字[2013]1-037号《验资报告》验证,建发公司以资本公积转增的方式增加注册资本4亿元(均为货币资金),注册资本变更为41,000.00万元人民币。

2017年8月21日,乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)国有资产监督管理委员会下发文件乌经开国资[2017]119号《关于建发公司资本公积转增实收资本的批复》,同意建发公司以资本公积转增的方式增加实收资本金125,545.00万元元,注册资本变更为166,545.00万元人民币。

2018年及2019年9月末,发行人实收资本无变化。

## 2、资本公积

2016-2018年末和2019年9月末,发行人资本公积分别为432,612.06万元、292,526.85万元、442,433.80万元和442,433.80万元,在所有者权益中的占比分别为89.46%、65.57%、61.10%和56.80%。资本公积主要为发行人持有的投资性房地产资本溢价、出资人的资本金及出资人划拨给发行人的资产等。

**表:发行人 2018 年及 2019 年 9 月末资本公积情况**

**单位:万元**

项目	2019年9月末	2018年12月31日
资本溢价:	97,687.20	97,687.20
其中: 文体中心	21,063.33	21,063.33
维泰商务中心	6,764.56	6,764.56
环卫作业基地	2,093.92	2,093.92
维泰大厦(1-3层)	66,417.39	66,417.39
机关事务中心车库	1,348.00	1,348.00
国家资本金:	344,746.58	344,746.58
1.资金注入	262,477.27	262,477.27
股权出资款	136,350.00	136,350.00
项目资本金	32,926.50	32,926.50
注册资本金	26,783.24	26,783.24
置换债资金	66,417.53	66,417.53
2.资产划拨	74,418.64	74,418.64
西站综合楼	940.66	940.66
区域形象展示厅	1,224.99	1,224.99

蔬菜直销点	2,630.46	2,630.46
大小绿谷景观工程	69,622.53	69,622.53
3.其他	7,850.67	7,850.67
<b>合计</b>	<b>442,433.80</b>	<b>442,433.80</b>

注：国家资本金为发行人股东乌经开管委会通过资产划拨及拨付资本金的方式对发行人增加的投入，具体投向为投资性房地产、项目资本金、股权类出资等。

### 3、盈余公积及未分配利润

2016-2018年末和2019年9月末，发行人的盈余公积分别为6,627.48 万元、7,520.78万元、8,245.15万元和8,245.15万元，未分配利润分别为3,360.57 万元、8,452.44万元、18,249.35万元和20,117.23万元。发行人未分配利润在所有者权益中分别占比0.69%、1.59%、2.52%和2.58%。发行人未分配利润主要是由于公司历年经营的净利润计提法定盈余公积后形成。

截至2017年末，发行人未分配利润8,452.44万元，较2016年末增加5,091.87万元，增幅151.52%，大幅增加主要系公司经营积累增加所致。

截至2018年末，发行人未分配利润18,249.35万元，较年初增加9,796.91万元，增幅115.91%，主要系发行人业务板块多元化，经营积累增加所致。

截至2019年9月末，发行人未分配利润20,117.23万元，较2018年末增加1,867.88万元，增幅10.24%，主要为发行人经营积累增加所致。

### 4、其他综合收益

2016-2018年及2019年9月末，发行人的其他综合收益为0.00万元、55,014.63万元、88,675.59万元和141,589.86万元。发行人2018年末，其他综合收益大幅增加，主要系发行人投资性房地产成本模式转为公允价值模式的时点评估增值的金额增加所致。2019年9月末，发行人其他综合收益较2018年末增加52,914.27万元，增幅59.67%，主要系发行人根据公司经营规划，将持有并准备增值后转让的土地使用权，按照公允价值由原存货科目调整至投资性房地产科目，根据现行地价将增值部分计入其他综合收益。

#### (四) 盈利能力分析

表：报告期内发行人营业收入及利润情况

单位：万元

项目	2019年1-9月	2018年	2017年	2016年
营业收入	58,484.00	72,075.30	81,366.02	101,698.16
营业成本	35,677.56	36,841.57	57,960.63	79,166.40
资产减值损失	0.00	-299.53	2,195.77	2,381.47
营业利润	7,756.10	15,090.91	13,926.07	8,083.43
营业外收入	-	-	-	2,100.00
利润总额	7,756.10	15,080.54	13,926.07	10,183.43
净利润	6,867.88	10,521.28	9,345.74	9,231.04

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末，发行人实现营业收入分别为 101,698.16 万元、81,366.02 万元、72,075.30 万元和 58,484.00 万元，毛利润分别为 23,405.4 万元、35,233.72 万元和 7,454.89 万元，毛利率分别为 22.16%、28.77%、48.88% 和 39.00%。发行人营业收入主要由资产租赁收入、道路园林维护收入、市场贸易收入、房产销售收入、棚户区改造收入和文化体育收入构成，近三年发行人营业收入基本保持稳定，公司主要业务板块盈利能力稳定。

#### 1、营业收入与营业成本分析

表：近三年及一期发行人业务收入情况

单位：万元，%

行业板块	2019年1-9月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁	10,486.57	17.93	11,776.60	16.34	7,045.94	8.66	6,749.25	6.64
道路园林维护	15,296.78	26.16	11,085.68	15.38	25,660.38	31.54	21,462.26	21.10
市场贸易	6,877.45	11.76	9,743.62	13.52	38,092.74	46.82	66,222.74	65.12
房产销售	1,422.67	2.43	11,337.62	15.73	-	-	-	-
棚户区改造服务	21,511.56	36.78	18,757.55	26.02	-	-	-	-
文化体育	579.63	0.99	573.33	0.80	-	-	-	-
其他业务	2,309.34	3.95	8,800.90	12.21	10,566.97	12.99	7,263.90	7.14
合计	<b>58,484.00</b>	<b>100.00</b>	<b>72,075.30</b>	<b>100.00</b>	<b>81,366.03</b>	<b>100.00</b>	<b>101,698.16</b>	<b>100.00</b>

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月, 发行人实现营业收入分别为 101,698.16 万元、81,366.03 万元、72,075.30 万元和 58,484.00 万元, 由于发行人根据市场及贸易回款情况, 调整贸易产品, 造成贸易收入出现大幅下降, 以致发行人营业收入出现小幅下降, 待发行人贸易业务稳定后, 发行人营业收入将会出现明显上升。近三年及一期, 发行人各业务发展较为均衡, 资产租赁、道路园林维护、房产销售、商品贸易和棚户区改造服务目前为发行人的最主要的收入来源, 合计占发行人营业收入的 85% 以上。

表：近三年及一期发行人业务成本情况

单位：万元，%

行业板块	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产租赁	2,001.97	5.61	5,760.88	15.64	2,760.87	4.76	2,575.46	3.25
道路园林维护	10,149.77	28.45	7,472.02	20.28	19,727.57	34.04	13,993.07	17.68
市场贸易	6,533.68	18.31	9,379.54	25.46	35,472.19	61.20	62,597.86	79.07
房产销售	710.61	1.99	4,319.98	11.72	-	-	-	-
棚户区改造服务	15,947.60	44.70	9,486.43	25.75	-	-	-	-
文化体育	333.93	0.94	422.72	1.15	-	-	-	-
其他业务	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	<b>35,677.56</b>	<b>100.00</b>	<b>36,841.57</b>	<b>100.00</b>	<b>57,960.63</b>	<b>100.00</b>	<b>79,166.40</b>	<b>100.00</b>

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末, 发行人营业成本分别为 79,166.40 万元、57,960.63 万元、36,841.57 和 35,677.56 万元, 营业成本变化趋势基本与营业收入变化趋势相符, 近三年及一期, 发行人资产租赁、道路园林维护、房产销售、商品贸易和棚户区改造服务的营业成本是发行人营业成本最主要组成部分, 合计占发行人营业成本的 95% 以上。

## 2、营业毛利分析

表：近三年及一期发行人营业毛利润情况表

单位：万元，%

项目	2019 年 1-9 月/末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
营业收入	58,484.00	72,075.30	81,366.02	101,698.16
营业成本	35,677.56	36,841.57	57,960.63	79,166.40
毛利润	22,806.44	35,233.73	23,405.39	22,531.76
毛利率	39.00%	48.88%	28.77%	22.16%

2016-2018 年末和 2019 年 9 月末,发行人营业毛利润分别为 22,531.76 万元、23,405.39 万元、35,233.73 万元和 22,806.44 万元,营业毛利率分别为 22.16%、28.77%、48.88% 和 43.77%,毛利润和毛利率出现明显增长。发行人 2018 年毛利润和毛利率较 2017 年大幅上升,主要是由于发行人毛利率较低的贸易业务(2017 年毛利率为 6.88%, 2018 年毛利率为 3.74%)收入大幅减少,新增加的房产销售业务和棚户区改造业务在收入中占比较高,分别达到 15.73% 和 26.02%,且毛利率较高,分别达到 61.90% 和 49.43%。

表：发行人 2016 年度各业务板块的毛利率情况表

单位：万元，%

行业板块	收入金额	成本金额	毛利润	毛利率
资产租赁	6,749.25	2,575.46	4,173.79	61.84
道路园林维护	21,462.26	13,993.07	7,469.19	34.80
商品贸易	66,222.74	62,597.86	3,624.88	5.47

表：发行人 2017 年度各业务板块的毛利率情况表

单位：万元，%

行业板块	收入金额	成本金额	毛利润	毛利率
资产租赁	7,045.94	2,760.87	4,285.07	60.82
道路园林维护	25,660.38	19,727.57	5,932.81	23.12
商品贸易	38,092.74	35,472.19	2,620.55	6.88

表：发行人 2018 年度各业务板块的毛利率情况表

单位：万元，%

行业板块	收入金额	成本金额	毛利润	毛利率
资产租赁	11,776.60	5,760.88	6,015.72	51.08
道路园林维护	11,085.68	7,472.02	3,613.66	32.60
市场贸易	9,743.62	9,379.54	364.08	3.74

房产销售	11,337.62	4,319.98	7,017.64	61.90
棚户区改造服务	18,757.55	9,486.43	9,271.12	49.43
文化体育	573.33	422.72	150.61	26.27

表：发行人 2019 年 1-9 月各业务板块的毛利率情况表

单位：万元，%

行业板块	收入金额	成本金额	毛利润	毛利率
资产租赁	10,486.57	2,001.97	8,484.60	80.91
道路园林维护	15,296.78	10,149.77	5,147.01	33.65
市场贸易	6,877.45	6,533.68	343.77	5.00
房产销售	1,422.67	710.61	712.06	50.05
棚户区改造服务	21,511.56	15,947.60	5,563.96	25.86
文化体育	579.63	333.93	245.70	42.39

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人资产租赁收入分别为 6,749.25 万元、7,045.94 万元、11,776.60 万元和 10,486.57 万元，资产租赁成本分别为 2,575.46 万元、2,760.87 万元、5,760.88 和 2,001.97 万元，毛利润分别为 4,173.79 万元、4,285.07 万元、6,015.72 万元和 8,484.6 万元，毛利率分别为 61.84%、60.82%、51.08% 和 80.91%。发行人是开发区最主要的资产租赁主体，近三年来，由于发行人租赁服务范围扩大，资产租赁收入快速增长，与此同时水、电、暖、安保、物业、清洁费用大幅增加。今后，随着高铁、地铁及周边商业综合体陆续建成投入使用，区域经济发展带动发行人租赁业务的发展，未来该业务板块收入预期良好，长期盈利能力较强。2019 年资产租赁的毛利率较之前年度增长幅度较大主要是由于下游供应商的选用需履行招投标程序，正在排期招标中，部分服务合同尚未签订，供应商成本未产生。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人道路园林维护收入分别为 21,462.26 万元、25,660.38 万元、11,085.68 万元和 15,296.78 万元，道路园林维护成本分别为 13,993.07 万元、19,727.57 万元、7,472.02 万元和 10,149.77 万元，道路园林维护毛利润分别为 7,469.19 万元、5,932.81 万元、3,613.66 万元和 5,147.00 万元，

毛利率分别为 34.80%、23.12%、32.60% 和 33.65%。道路园林维护收入具有区域垄断性，年收入稳定，已成为发行人主要的收益来源之一。2018 年全年道路园林维护毛利率较 2017 年上升 9.48%，主要是由于 2017 年秋季绿化养护项目增多，部分养护收入根据次年苗木成活率在 2018 年确认所致。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人贸易业务收入为 66,222.74 万元、38,092.74 万元、9,743.62 万元及 6,877.45 万元，贸易业务成本 62,597.86 万元、35,472.19 万元、9,379.54 万元及 6,533.68 万元，贸易业务毛利润分别为 3,624.88 万元及 2,620.55 万元、364.08 万元及 343.8 万元，2016-2018 年及 2019 年 1-9 月贸易业务毛利率分别为 5.47%、6.88%、3.74% 和 5.00%。2017 年以前，发行人贸易商品以棉短绒、轮胎为主，2018 年以来，发行人将市场化业务调整为多元化经营模式。原来依托区域市场垄断主体开展的单一类别商品购销已经结算完毕，目前新的业务模式为依托自身项目供应链，通过子公司开展多元化的商品购销，贸易品种新增安防产品、建材产品，毛利率虽有下降，但有效防范了市场化业务风险。

2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人房产销售业务收入 11,337.62 万元和 1,422.67 万元，房产销售业务成本 4,319.98 万元和 710.61 万元，房产销售业务毛利润 7,017.64 万元和 712.10 万元，房产销售业务毛利率 61.90% 和 50.05%，根据乌经开区国资委对国有企业发展的战略导向，为加强公司配套服务能力，2017 年 12 月，公司收购了朗坤公司及其下属子公司，计划后期为驻区企业落地更好地提供办公与住宅产品的定制开发。朗坤公司房产销售业务主要采取定向开发模式，由委托企业到期回购，资金回流有保证。发行人 2018 年度房产销售业务毛利率较高，主要系发行人定制房屋配套开发的商铺销售占比较高所致。

2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人新增棚户区改造业务收入 18,757.55 万元和 21,511.56 万元，棚户区改造业务成本 9,486.43 万元和 15,947.60 万元，棚户区改造业务毛利润 9,271.12 万元和 5,563.96 万元，棚户区改造业务毛利率 49.43% 和 25.87%，为着力保障和改善民生，全力维护社会稳定，自 2018 年以来，经乌经开管委会批复同意，授权公司作为区内棚户区改造重点项目政府购买服务承接主体，政府购买服务费纳入相应年度财政预算管理支出，分年度拨付给发行人。发

行人 2018 年度棚户区改造业务毛利率较高，主要系乌经开管委会为支持发行人业务，按全年向发行人拨付棚户区改造政府购买服务费但发行人按月确认棚户区改造业务成本所致。

2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人新增文化体育业务收入 573.33 万元和 579.63 万元，文化体育业务成本 422.72 万元和 333.93 万元，文化体育业务毛利润 150.60 万元和 245.70 万元，文化体育业务毛利率 26.27% 和 42.39%。按照建设新疆文化体育产业高地引领区域文体产业发展的战略导向，发行人于 2017 年 9 月通过收购完成新疆建发文体产业投资管理有限公司设立，清理原公司遗留业务并于 2018 年授权由建发文体公司正式负责文体中心场馆运营，开展文化体育服务。场馆内设游泳馆、综合运动场馆（篮球馆、羽毛球馆、乒乓球馆）、图书阅览室、展览展示馆、阳光健身房场馆，可举办体育赛事、大型文艺演出和体育会展等活动。发行人 2019 年文化体育业务毛利率较 2018 年提高，主要系随着文体场馆市场知名度提升，二三季度文化体育活动人数增加所致。

### 3、期间费用分析

表：近三年及一期发行人期间费用情况表

单位：万元

指标名称	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
销售费用	145.48	584.70	-	-
财务费用	11,399.35	19,492.38	11,494.75	9,801.78
管理费用	1,586.86	2,449.22	758.34	448.69
期间费用合计	<b>13,131.68</b>	<b>22,526.30</b>	<b>12,253.09</b>	<b>10,250.47</b>
占营业收入比例	<b>22.45%</b>	<b>31.25%</b>	<b>15.06%</b>	<b>10.08%</b>

2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人期间费用合计分别为 10,250.47 万元、12,253.09 万元、22,526.30 万元和 13,131.68 万元，占营业收入比例分别为 10.08%、15.06%、31.25% 和 37.69%。公司 2016-2018 年期间费用以财务费用为主，2017 年由于业务经营及有息债务规模的扩大，财务费用金额有所提高，并呈逐年增加趋势，但尚处于合理区间水平。

#### 4、营业外收入和政府补助收入

发行人营业外收入为政府补助，近三年及一期公司营业外收入分别为 2,100.00 万元、0 万元、0 万元和 0 万元，发行人的政府补助收入分别为 2,100.00 万元、0 万元、1276.31 万元和 0 万元，发行人政府补助收入为政府给予发行人子公司朗坤公司的经营扶持基金资金，由于发行人于 2017 年 12 月才将朗坤公司纳入合并报表范围，发行人 2017 年审计报告中合并利润表未纳入朗坤公司相关数据，故发行人 2017 年无政府补助收入。由于报告期内政府补助收入来源于经营扶持基金，此部分收入被计入其他收益。

#### 5、盈利能力指标分析

表：发行人盈利能力指标概览

单位：万元，%

项目	2019 年 1-9 月/末	2018 年度/末	2017 年度/末	2016 年度/末
资产总额	2,356,935.07	1,966,451.71	1,486,790.21	827,452.75
所有者权益	778,931.05	724,148.89	530,059.70	483,600.11
营业收入	58,484.00	72,075.30	81,366.02	101,698.16
营业成本	35,677.56	36,841.57	57,960.63	79,166.40
利润总额	7,756.10	15,080.54	13,926.07	10,183.43
净利润	6,867.88	10,521.28	9,345.74	9,231.04
净利率（%）	11.74	14.60	11.49	9.08
净资产收益率 (%)	0.91	1.68	1.84	2.17
总资产收益率 (%)	0.32	2.16	2.38	2.66

2016-2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 101,698.16 万元、81,366.03 万元、72,075.30 万元和 58,484.00 万元，实现净利润 9,231.04 万元、9,345.74 万元、10,521.28 万元和 6,867.88 万元。发行人的主营业务收入由资产租赁、道路园林维护、市场贸易、房产销售、棚户区改造和文化体育收入构成。

2016-2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人净利率分别为 9.08%、11.49%、14.60% 和 11.74%，呈逐年递增状态，2018 年发行人业务板块多元化发展，新增房地产销

售、棚户区改造业务和文化体育服务业务。

2016-2018年和2019年1-9月，发行人净资产收益率分别为2.17%、1.84%、1.68%和0.91%，总资产收益率分别为2.66%、2.38%、2.16%和0.32%，均呈下降的态势。下降的主要原因是随着发行人业务量的不断增加，发行人的总资产规模及净资产规模也逐年增加，投资项目多处于建设期，并且投资周期较长，造成目前发行人净资产收益率及总资产收益率逐年下降。随着发行人投建项目的陆续投入使用，当前状况将有效改善。

随着国家“一带一路”和“走出去”战略的贯彻实施，新疆作为丝绸之路的关键战略地区，国家对新疆维吾尔自治区的支持力度不断加大，新疆地区的经济总量和财政收入将持续增长，而乌鲁木齐经济技术开发区作为国家级开发区，在地区经济、文化等方面的地位突出，随着市区基础设施的持续改善、城市规模的扩张，集群化效应趋势明显。发行人作为乌鲁木齐经济技术开发区政府的国有资产投资经营和城市基础设施建设较为重要的主体，具有一定的战略优势，公司盈利能力将随着国家“一带一路”惠及新疆的各种优惠政策显著提升。

## （五）偿债能力指标分析

### 1、短期偿债能力分析

表：发行人短期偿债能力指标

项目	2019年9月末	2018年末	2017年末	2016年
流动比率	2.42	1.60	1.89	5.90
速动比率	1.91	1.19	1.40	5.90
流动资产占总资产比例（%）	42.09	42.17	49.00	39.13

从短期偿债能力来看，2016年至2019年9月末，发行人流动比率分别为5.90、1.89、1.60和2.42，速动比率分别为5.90、1.40、1.19和1.91，发行人流动资产占总资产的比例分别为39.13%、49.00%、42.17%和42.09%。近年来发行人资产流动性趋于稳定，流动比率处于合理水平，在覆盖当期的流动负债后仍有较大余额，可用于偿还长期债务，因此发行人具有较强的短期偿债能力。

### 2、长期偿债能力分析

表：发行人长期偿债能力指标

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
资产负债率（%）	66.95	63.17	64.35	41.56
EBITDA（亿元）	2.24	3.74	2.77	2.10
EBITDA 全部债务比	0.02	0.04	0.04	0.18
EBITDA 利息倍数(倍)	1.54	1.68	2.04	1.95

从长期偿债能力来看，2016年至2019年9月末，发行人非流动负债分别为288,951.64万元、570,601.59万元、724,770.70万元和1,167,437.74万元，占总负债比重分别为84.03%、59.64%、58.34%和73.98%，近三年呈下降态势，最近一期非流动负债占总负债比重增加系发行人于2019年1-9月新发行中期票据及公司债等非流动负债所致。2016年至2019年9月末，发行人资产负债率分别为41.56%、64.35%、63.17%和66.95%，处于相对较低水平。

2016-2018年和2019年1-9月，发行人EBITDA分别为2.10亿元、2.77亿元、3.74亿元和2.24亿元，最近三年，发行人EBITDA处于稳定增长状态；

2016-2018年和2019年1-9月，发行人EBITDA全部债务比分别为0.18、0.04、0.04和0.02；发行人EBITDA利息保障倍数分别为1.95、2.04、1.68和1.54，报告期内，发行人由于经营和发展需要，融资规模不断上升，导致EBITDA全部债务和EBITDA利息保障倍数逐年下降，但依然处于一个良好的水平，长期偿债能力较强。

综上，近年来，发行人资产负债率处于相对较低的水平，发行人不断优化债务结构，有助于发行人业务持续稳定发展，EBITDA相关指标保持在一个良好的水平，发行人长期偿债能力较好。

## （六）营运能力分析

表：发行人营运能力指标

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
应收账款周转率 (次)	0.43	0.61	0.81	1.26
存货周转率(次)	0.17	0.18	0.61	43,631.05
总资产周转率(次)	0.03	0.04	0.07	0.13

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人应收账款周转速度分别为 1.26、0.81、0.46 和 0.43，随着发行人经营建设规模的不断扩张，发行人应收账款余额伴随着公司生产经营的扩张有所增加，发行人应收账款周转率水平较低，主要是由于发行人所处的行业特点所决定。

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人存货周转率分别为 43,631.05、0.61、0.18 和 0.17，2017 年起发行人存货周转率大幅下降其主要为发行人新合并子公司（朗坤公司）项下存货规模较大且主要为开发成本。

2016-2018 年及 2019 年 9 月末，发行人总资产周转速度分别为 0.13、0.07、0.04 和 0.03，呈逐年下降的态势，维持在较低水平，具体是由于 2017 年出具合并报表后，发行人合并报表总资产新增子公司存货、在建工程，总资产的规模增加导致总资产周转率变缓。

## （七）现金流量分析

表：发行人 2016-2018 年及 2019 年 1-9 月现金流构成情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动产生的现金流量净额	<b>27,009.13</b>	<b>57,812.86</b>	<b>44,482.75</b>	<b>10,611.95</b>
经营活动现金流入小计	326,826.91	189,270.86	151,370.36	137,950.67
经营活动现金流出小计	299,817.78	131,458.00	106,887.61	127,338.72
投资活动产生的现金流量净额	<b>-162,297.87</b>	<b>-361,851.19</b>	<b>-238,624.35</b>	<b>-62,551.65</b>
投资活动现金流入小计	43,197.57	81,816.04	41,606.49	10,115.92
投资活动现金流出小计	205,495.44	443,667.23	280,230.84	72,667.57
筹资活动产生的现金流量净额	<b>261,444.99</b>	<b>146,959.33</b>	<b>378,996.64</b>	<b>73,114.86</b>
筹资活动现金流入小计	599,698.00	748,512.74	509,984.43	366,672.37
筹资活动现金流出小计	338,253.01	601,553.41	130,987.79	293,557.51
现金及现金等价物净增加额	<b>126,156.25</b>	<b>-157,079.01</b>	<b>184,855.04</b>	<b>21,175.15</b>

### 1、经营活动现金流量分析

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入分别为 137,950.67 万元、151,370.36 万元、189,270.86 万元和 326,826.91 万元，近年来随着发行人

经营性收入规模的扩大，经营活动现金流入逐年递增。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人经营活动现金流出分别为 127,338.72 万元、106,887.61 万元、131,458.00 万元和 299,817.78 万元，近年来随着发行人整体规模的扩大，经营性现金流出也呈现波动性增加态势。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月末，发行人收到其他与经营活动有关的现金流分别为 24,738.62 万元、65,602.26 万 117,169.73 万元和 302,397.00 万元。发行人收到的其他与经营活动有关的现金流主要是政府补助、银行存款利息收入、利息户收入、其他收入、往来款回款等。发行人收到的政府补助近年有所下降，但往来款等其他与经营活动有关的现金流增加。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人经营性净现金流分别为 10,611.95 万元、44,482.75 万元、57,812.86 万元和 27,009.13 万元。发行人从事的道路园林绿化养护，资产经营管理，房屋、场地租赁等业务收入来源稳定、持续，随着开发区城市区域规模逐步扩大、城市化水平逐渐提高、人口不断向开发区集聚等因素的影响下，发行人提供城市服务的需求将日益增加，这将为发行人带来持续增长的现金流。

## 2、投资活动现金流量分析

2016-2018 年及 2018 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -62,551.65 万元、-238,624.35 万元、-361,851.19 万元和 -162,297.87 万元。公司投资活动产生的现金流入主要为收回投资所收到的现金和收到的其他与投资活动有关的现金；现金流出主要为购建固定资产、无形资产和投资所支付的现金。作为西部省会城市，乌鲁木齐市基础设施完善程度滞后于东部发达省会城市。近年来乌鲁木齐市城市基础设施投资力度加大，城市发展速度加快，公司作为经开区的核心企业，在“一带一路”的大背景下，公司先后投资了自治区重点项目乌鲁木齐国际货物运输铁路口岸商务商贸区项目、代表政府投资参股了新疆银行、城建股份、临空集团等一批自治区和乌鲁木齐市重点企业，投资项目增加较快，资本支出较大，投资活动现金流出较多，使得发行人投资活动净现金流呈现为负数，且流出净额逐年增长。随着未来发行人逐步收回投资和获得投资分红，发行人投资活动净现金流流出情况将出现好转。

### 3、筹资活动现金流量分析

由于主营业务领域投资力度不断加大，在开发区政府的大力支持下，发行人利用其自身优良的资信以及充裕的银行授信通过资本市场发行中小企业集合债券、银行借款、非金融企业债务融资工具等筹资渠道进行了较大规模的融资。

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 73,114.86 万元、378,996.64 万元、146,959.33 万元和 261,444.99 万元。发行人在 2017 年通过公开市场发行债券和银行借款取得了大量资金，因此筹资活动产生的现金流量较 2016 年末有较大增长。2018 年较 2017 年末有较大的减少，原因主要系公司为优化债务结构，还贷现金支出增加所致。

### 4、现金及现金等价物净增加额分析

2016-2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 21,175.15 万元、184,855.04 万元、-157,079.01 万元和 126,156.25 万元。近年来公司现金及现金等价物净增加额大幅度增长的原因除了经营规模扩大导致的经营性现金净流量的增加，还包括筹资活动带来的现金净流量增加，整体来看，公司报告期内现金流量表的主要科目呈大幅增加趋势。2018 年较 2017 年度现金及现金等价物净增加额大幅较少，主要系发行人优化债务结构置换债务，经营及项目支出增加所致。

总体来看，发行人主营业务收入能够产生相对稳定的现金流入，较强的融资能力和开发区政府的支持对本期公司债券按时还本付息提供了保障。

## 五、发行人纳税情况

2016-2018 年及 2019 年 1-9 月，发行人支付的各项税费分别为 2,029.35 万元、5,940.57 万元、7,909.54 万元和 2,514.32 万元。

**表：发行人适用的主要税种及税率**

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	销项税额-可抵扣进项税额	17%（销项税额）、6%、5%（简易征收）
营业税	租赁收入营业额（营改增前）	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%

税种	计税依据	税率(%)
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳流转税额	25%

报告期内，发行人依法合规纳税，不存在重大税收违法行为。

## 六、发行人有息债务

### (一) 有息债务情况

2016-2018年末及2019年9月末，公司有息债务分别为289,045.28万元、724,937.16万元、936,051.47万元和1,266,170.43万元，分别占公司负债总额的84.06%、75.77%、75.35%和80.24%，具体如下：

表：公司2016-2018年末及2019年9月末有息债务结构表

单位：万元、%

项目	2019年9月末		2018年12月31日		2017年12月31日		2016年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	142,000.00	11.19	77,000.00	8.23	160,000.00	22.07	18,643.00	6.45
一年内到期非流动负债	11,000.00	0.87	171,656.86	18.34	22,466.00	3.10	3,000.00	1.04
长期借款	464,073.00	36.58	317,501.42	33.92	184,834.00	25.50	93,700.43	32.42
应付债券	649,097.43	51.17	369,893.19	39.51	322,637.16	44.51	133,701.85	46.26
长期应付款	-	-	-	-	35,000.00	4.83	40,000.00	13.84
合计	<b>1,266,170.43</b>	<b>100.00</b>	<b>936,051.47</b>	<b>100.00</b>	<b>724,937.16</b>	<b>100.00</b>	<b>289,045.28</b>	<b>100.00</b>

### (二) 信用融资与担保融资的结构

表：截止2019年9月末发行人信用融资与担保融资结构表

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
质押借款	40,000.00		214,073.00	-	254,073.00
抵押借款	-	5,000.00	100,000.00	-	105,000.00
保证借款	5,000.00	1,000.00	30,000.00	-	36,000.00

信用借款	97,000.00	5,000.00	120,000.00	649,097.43	871,097.43
合计	<b>142,000.00</b>	<b>11,000.00</b>	<b>464,073.00</b>	<b>649,097.43</b>	<b>1,266,170.43</b>

### (三) 借款情况

发行人的借款情况如下表所示，截至2019年9月末，发行人借款还本付息正常。

**表：截至 2019 年 9 月末发行人借款明细**

单位：万元

借款机构	借款合同号	金额	起始日	到期日
民生银行	公借贷字第 2H1800000142420 号	10,000.00	2018-11-30	2019-11-30
华夏银行	WLMQ0710120180011	10,000.00	2018-12-20	2019-12-20
兴业银行	兴银新借字（分营）第 201901150001 号	12,000.00	2019-01-18	2020-01-17
昆仑银行	88100811902070001	2,000.00	2019-02-03	2020-02-02
库尔勒银行	库银借字 xd201903195347	5,000.00	2019-03-19	2020-03-19
北京银行	0553591	20,000.00	2019-5-28	2020-5-27
哈密银行	xd201906115115	1,000.00	2019-6-11	2020-6-11
光大银行	WL 河南东路支行 ZHDK190201	10,000.00	2019-6-17	2020-6-16
进出口银行	2200015022019111866	30,000.00	2019-6-25	2020-6-24
华夏银行	WLMQ0710120190004	40,000.00	2019-7-27	2020-7-27
中信银行	【2019】信银乌贷字第 0488 号	3,000.00	2019-8-27	2020-8-26
北京银行	TTCO-S-L-JZ57-201610-DKHT-02	25,000.00	2016-10-31	2021-10-31

借款机构	借款合同号	金额	起始日	到期日
昆仑银行	88109911612190002	7,500.00	2016-12-21	2019-12-19
中信银行	(2018)信银乌贷字第 0075 号	17,000.00	2018-02-11	2021-02-11
农业发展银行	65012101-2018 年(乌经)字 0013 号	55,000.00	2018-05-31	2038-05-30
农业发展银行	65012101-2018 年(乌经)字 0014 号	100,000.00	2018-05-31	2038-05-30
农业发展银行	65012101-2018 年(乌经)字 0049 号	49,174.00	2018-07-31	2038-07-26
滨海银行	HT9101010180000362	9,700.00	2018-09-03	2020-08-28
建设银行	建新银投 2018(005)号	20,000.00	2018-09-26	2020-09-26
滨海银行	HT9101010180000443	38,800.00	2018-09-30	2020-09-29
昆仑银行	88100811902280001	9,899.00	2019-02-28	2022-02-27
天山农商行	2019 年借字第 03016 号	20,000.00	2019-5-5	2021-5-4
农业发展银行	65012101-2019 年(乌经)字 0009 号	80,000.00	2019-6-19	2029-6-11
乌鲁木齐银行	乌行(2019)(营业部)借字第 2019092600001009	12,000.00	2019-9-26	2022-9-26
北京银行	0576418	30,000.00	2019-9-29	2021-9-29
合计		<b>617,073.00</b>		

### (三) 直接债务融资情况

表：截至 2019 年 9 月末发行人直接债务融资情况

单位：万元

债券简称	债券品种	金额	期限	到期日	状态
15 乌经开小微债	小微企业增信集合债	60,000.00	3+1 年	2019 年 4 月	已兑付
16 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2017 年 3 月	已兑付
16 乌经开 PPN001	非公开定向发行债务融资工具	50,000.00	5 年	2021 年 3 月	未到期
17 乌经建	非公开公司债券	90,000.00	3+2 年	2022 年 10 月	未到期
17 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2018 年 7 月	已兑付
17 乌经开 MTN001	中期票据	50,000.00	3 年	2020 年 10 月	未到期
17 乌经开建 PPN001	非公开定向发行债务融资工具	50,000.00	3 年	2020 年 9 月	未到期
18 乌经建 CP001	短期融资券	25,000.00	365 天	2019 年 9 月	已兑付
18 乌经建 MTN001	中期票据	30,000.00	3 年	2021 年 4 月	未到期
18 乌经建	非公开公司债券	100,000.00	3 年	2021 年 9 月	未到期
18 新乌经开建发 ZR001	债权融资计划	2,000.00	3 年	2021 年 9 月	未到期
19 乌经开 MTN001	中期票据	50,000.00	3 年	2022 年 1 月	未到期
19 乌经建 SCP001	超短期融资券	50,000.00	270 天	2019 年 11 月	未到期
19 新乌经开建发 ZR001	债权融资计划	30,000.00	3 年	2022 年 4 月	未到期
19 乌经开 MTN002	中期票据	50,000.00	3 年	2022 年 9 月	未到期
19 乌经建	非公开公司债券	100,000.00	3+2 年	2024 年 9 月	未到期
合计	--	<b>787,000.00</b>	--	--	--

注：19 乌经建 SCP001 已于 2019 年 11 月到期并正常兑付。

截至 2019 年 9 月末，公司发行各类债券及其他债务融资工具合计 787,000.00

万元，其中已到期兑付债券共计 135,000.00 万元（15 乌经开小微债、16 乌经开 CP001、17 乌经开 CP001 和 18 乌经开 CP001），存续期内债券共计 652,000.00 万元（16 乌经开 PPN001、17 乌经开、17 乌经开 MTN001、17 乌经开建 PPN001、18 乌经开 MTN001、18 乌经开、18 新乌经开建发 ZR001，19 乌经开 MTN001、19 乌经开 SCP001、19 新乌经开建发、19 乌经开 MTN002 和 19 乌经开）。发行人不存在延迟支付利息或本金的情况。

## 七、本期发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设的基础上产生变动：

- 1、财务数据的基准日为 2019 年 9 月末；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入 2019 年 9 月末的资产负债表；
- 4、本期债券募集资金拟用 8.5 亿元偿还公司有息债务，剩余的 1.5 亿元用于补充公司流动资金；
- 5、模拟数为假设 10 亿元的本期债券在 2019 年 9 月末完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

**表：发行本期公司债券后公司资产负债结构的变化表**

单位：万元

项目	2019 年 9 月末		
	实际数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	991,933.14	1,006,933.14	+15,000.00
非流动资产合计	1,365,001.94	1,365,001.94	-
资产总计	2,356,935.07	2,371,935.07	+15,000.00
流动负债合计	410,566.29	325,566.29	-85,000.00
非流动负债合计	1,167,437.74	1,267,437.74	+100,000.00

项目	2019 年 9 月末		
	实际数	模拟数	模拟变动额
负债合计	1,578,004.03	1,593,004.03	+15,000.00
所有者权益合计	778,931.05	778,931.05	-
资产负债率（%）	66.95	67.16	+ 0.21
流动比率	2.42	3.09	+ 0.68

## 八、资产抵押、质押、其他被限制处置事项

截至 2019 年 9 月末，发行人所有权受到限制资产的账面价值为 367,992.99 万元，具体明细如下：

表：截至 2019 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

受限类别	权证号	账面价值	面积（平方米）
商业写字楼 (维泰大厦)	2013489228 号、2013489229 号 2013489230 号、2013489231 号 2014401415 号、2014401416 号 2014401417 号、2014401418 号 2013486762 号、2013486763 号 2013486764 号、2013486765 号 2013487001 号、2013487002 号 2013487004 号、2013487005 号 2013486743 号、2013486744 号 2013486746 号、2013486747 号 2013486748 号、2013486749 号 2013486750 号、2013486751 号 2013486753 号、2013486754 号 2013486759 号	170,938.16	77,748.64
商业写字楼 (新景中心)	-	81,813.03	156,050.92
应收账款	-	18,241.80	-
银行定期存单	-	97,000.00	-
合计		367,992.99	233,799.56

截至本募集说明书签署日，上述受限资产事项无重大变化。

## 九、未决诉讼情况

截至 2019 年 9 月末，发行人不存在未决诉讼事项。

## 十、对外担保情况

截至 2019 年 9 月末，发行人提供对外担保余额为 129,330.00 万元，发行人当年累计对外提供担保未超过上年末净资产的百分之二十。

**表：截至 2019 年 9 月末发行人对外担保情况表**

**单位：万元**

被担保单位	放贷机构	担保借款 余额	担保起始日	担保到期日
乌鲁木齐综合保税区开发投资建设运营有限公司	乌鲁木齐银行	29,830.00	2016-12-28	2020-1-4
乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国有资本投资运营有限公司	新疆银行	40,500.00	2018-12-21	2019-12-20
新疆宏源时代投资集团有限公司	华夏银行	1,000.00	2016-12-27	2019-12-27
新疆宏源时代投资集团有限公司	华夏银行	4,000.00	2018-12-20	2019-12-20
新疆宏源时代投资集团有限公司	天山农商银行	15,000.00	2019-5-30	2020-5-30
新疆宏源时代投资集团有限公司	天山农商银行	5,000.00	2019-6-19	2021-5-29
新疆宏源时代投资集团有限公司	库尔勒银行	5,000.00	2019-3-18	2020-3-18
新疆宏源时代投资集团有限公司	新疆银行	25,000.00	2019-8-19	2020-8-27
博睿维讯科技股份有限公司	库尔勒银行	4,000.00	2019-8-15	2020-8-26
<b>合计</b>		<b>129,330.00</b>		

## 第五节募集资金运用

### 一、本次募集资金数额

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司 2019 年 4 月 23 日召开的第二十三次总经理办公会审议通过，并经乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）国资委《关于同意建发公司公开发行 10 亿元公司债券的批复》（乌经开国资[2019]166 号）同意发行人向中国证监会申请公开发行规模不超过 10 亿元，期限不超过 5 年的公司债券。

本次发行已于 2020 年 3 月 17 日或中国证券监督管理委员会证监许可 [2020]431 号批复核准面向合格投资者公开发行面值不超过 10 亿元(含 10 亿元)的公司债券（以下简称“本次债券”）。

本次债券计划发行总规模为不超过 10 亿元（含 10 亿元），分期发行，本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元），用于补充公司流动资金和偿还公司债务，可在一定程度上弥补未来或将出现的资金缺口，并进一步拓宽发行人融资渠道。

### 二、本期债券募集资金的运用计划

本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于补充公司流动资金和偿还公司债务。其中，8.5 亿元拟用于偿还公司债务，优化债务结构；剩余募集资金拟用于补充发行人流动资金，改善发行人资金状况。

公司将根据本期债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排调剂偿还公司债务和补充流动资金的比例，如果发行人调剂募集资金的规模不超过本期发行债券规模 50%，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议，非变更募集说明书约定。

#### （一）偿还公司债务

截至 2019 年 9 月末，发行人流动负债中，短期借款 142,000.00 万元，一年内到期非流动负债 11,000.00 万元，应付账款 91,040.54 万元。本期债券募集资金

中拟用 85,000.00 万元偿还即将到期公司债务，以降低短期还债压力，优化公司债务结构。发行人将本着优化公司负债结构、节省利息费用的原则，根据本期债券发行时公司债务的存续情况，合理安排资金用于调整公司债务结构。

**表：发行人拟偿还有息负债明细**

单位：万元

金融机构	借款日期	到期日	期限	金额
华夏银行	2019/7/27	2020/7/27	1 年	40,000.00
建设银行	2018/9/26	2020/9/26	2 年	20,000.00
滨海银行	2018/9/30	2020/9/29	2 年	38,800.00
<b>合计</b>				<b>98,800.00</b>

待本期债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据本期债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，同时，偿还公司债务不局限于以上列明的债务。

## （二）补充流动资金

本期公司债券募集资金除用于偿还部分金融机构贷款外，剩余 15,000.00 万元的募集资金将用于补充发行人流动资金，改善发行人资金状况。

发行人依托开发区企业资源，按照市场化需求调整产业结构，以贸易业务为抓手，选取区内优质企业作为业务合作伙伴，以贸促工，为区域经济服务，加快产业结构调整，推动公司市场化发展。报告期内，发行人经营规模较大，2016-2018 年和 2019 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 101,698.16 万元、81,366.03 万元、72,075.30 万元和 58,484.00 万元。发行人的营业成本也保持着较大的规模，分别为 79,166.40 万元、57,960.63 万元、36,841.57 万元和 35,677.56 万元。随着未来业务扩展，发行人有补充流动性资金的需求。

另外，发行人在建工程中重点项目之一，乌鲁木齐智能终端电子产业园项目，计划总投资 117,200.00 万元，总建筑面积 247,942.68 平方米。其中地上建筑面积 238,248.18 平方米，地下建筑面积 9,694.50 平方米，建设内容包括电子终端生产厂房、电线电缆厂房、产品检测楼、物流仓库、员工宿舍及食堂等配套设施工程项目建成后，能够发挥品牌和示范效应，引领相关产业发展，促进开发区（头屯河区）经济增长，提升开发区（头屯河区）综合竞争力；增加政府财政税收，促

进当地就业，打造人才高地，提升开发区（头屯河区）人力资源水平。该项目全力打造集生产、研发、仓储、办公和基本生活设施配套于一体的与一号台地相适合的功能最完备、规模最大、辐射力最强的装备制造业基地。截止 2019 年 9 月末，该项目已投入项目建设资金 43,084.97 万元，此项目待投资规模 74,115.03 万元。公司的重点在建工程有巨大的资金需求。公司将根据公司运营实际需要，对补充公司流动资金和偿还公司有息债务的资金比例进行调整。

通过上述安排，将有利于满足公司业务快速多元化发展对资金的需求，进一步提高公司持续盈利能力。

### 三、发行人按约定使用募集资金的承诺

关于本期发行债券募集资金的用途，发行人承诺如下：

- (1) 本期发行公司债券不涉及新增地方政府债务；
- (2) 不以借贷、共同投资、购买或租入资产、提供担保等任何形式直接或间接地将募集资金转移给实际控制人、其他关联方以及第三方机构、部门或个人；
- (3) 募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。
- (4) 募集资金不用于房地产业务。
- (5) 募集资金不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

### 四、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

#### (一) 有利于优化公司债务结构

本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，发行人 2019 年 9 月末的资产负债率水平由本期债券发行前的 66.95% 上升至 67.16%，流动负债占负债总额的比例将由发行前的 26.02% 降至发行后的 20.44%；非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 73.98% 上升至发行后的 79.56%。本期债券发行完成且如上述计划运用募集资金，发行人流动负债占负债总额的比例将有所下降，长期债务占比提升，有利于增强发行人资金使用的稳定性，债务结构将得到一定的改善，利于

发行人中长期资金的统筹安排和发行人战略目标的稳步实施。

### **(二) 提升公司短期偿债能力**

以 2019 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人财务报表的流动比率将由发行前的 2.42 增加至发行后的 3.09。发行人流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

### **(三) 有利于提高公司经营的稳定性**

本期发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

### **(四) 有利于拓宽发行人融资渠道**

发行人目前正处于高速发展期，资金需求量较大，因此要求发行人拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽发行人融资渠道，并且有效降低融资成本。

综上所述，本期债券募集资金拟用于偿还息债务和补充流动资金，可以优化债务期限结构，降低财务风险、满足不断增长的营运资金需求、拓宽融资渠道。同时，在保持合理资产负债率水平的情况下，通过负债融资，将提高财务杠杆比率，提升发行人的盈利水平，提高资产负债管理水平和资金运营效率。

## **五、专项账户管理安排**

债券持有人认购本期债券视作同意本期债券的债券持有人的受托管理人与发行人及相关各方签署《资金监管协议》等相关文件。

发行人在华夏银行股份有限公司乌鲁木齐分行（以下简称“监管银行”）开立募集资金专项账户（以下简称“募集专户”），用于管理募集资金。为了保证本次债券按时足额还本付息，发行人在监管银行开立唯一的偿债资金专项账户（以下简称“偿债专户”），用于管理偿债资金。

### **(一) 募集专户管理**

1、发行人应当按照本次债券的募集说明书规定的用途使用募集资金，确需

变更募集资金用途的，必须按照相关法律法规的规定、募集说明书和本次债券的《受托管理协议》的规定履行相关手续。如发行人未按照募集说明书规定的用途使用募集资金，也未依法履行变更募集资金用途的相关手续的，监管银行对发行人的划款要求有权拒绝。

2、发行人需使用专户资金时，发行人应向监管银行发送加盖发行人预留印鉴的《划款委托书》。监管银行对《划款委托书》的内容、印鉴进行形式审核，核实无误后按照《划款委托书》的要求进行资金汇划。

3、监管银行按月）向发行人出具对账单，并抄送受托管理人。监管银行应保证对账单内容真实、准确、完整。

4、发行人一次或 12 个月内累计从专户中支取的金额超过人民币 1000 万元的，监管银行应及时通知债券受托管理人，同时提供专户的支出清单。

5、受托管理人应当依据募集说明书、《受托管理协议》以及受托管理人内部制度的规定履行监督职责，有权采取现场调查、书面问询等方式行使监督权。发行人和监管银行应当配合受托管理人的调查与查询。受托管理人应每年至少检查一次专户内资金的使用情况。

## （二）偿债专户管理

1、发行人应按本次债券募集说明书的规定，在本次债券当期付息日和本金兑付日 5 个工作日前将还本付息的资金及时划付至专户，以保证专户内资金不少于债券当期应还本付息的金额。

2、偿债资金进入专户后，监管银行应及时向发行人发送《资金到账通知书》。若债券当期付息日和本金兑付日 5 个交易日前，专户内资金少于债券当期应还本付息金额时，发行人应立即通知受托管理人，并主动将偿债资金划入专户，补足当期偿债金额。

3、在债券付息日或兑付日 3 个交易日前，发行人应向监管银行发送加盖发行人预留印鉴的《划款委托书》，监管银行对《划款委托书》的内容、印鉴进行形式审核，核实无误后按照《划款委托书》的要求将本次债券的当期应付利息和本金划至本次债券托管机构指定账户。

## 六、募集资金监管机制

发行人已建立募集资金监管机制，并采取相应措施，以符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途，具体措施如下：

1、发行人将在债券发行前与债券受托管理人、监管银行签订监管协议，聘请监管银行对募集资金进行监管，监管银行将对债券募集资金专项账户提供安全保管、运用监督、资金划拨等服务。资金账户专门用于募集资金款项的接受、存储及划转活动，并用于偿债资金的归集。发行人将严格按照《募集说明书》约定的用途合规使用募集资金，确保专款专用。

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作，确保债券本息如期偿付。根据法律、法规、规章及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向债券受托管理人履行信息披露义务。

2、发行人已经与东亚前海证券签署《债券受托管理协议》，委托东亚前海证券作为本期公司债券的受托管理人，并约定募集资金的使用符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。根据《债券受托管理协议》，东亚前海证券作为本期债券的受托管理人，应对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，东亚前海证券应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。东亚前海证券应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并出具受托管理事务报告。

3、发行人承诺债券存续期间不得以借贷、共同投资、购买或租入资产、提供担保等形式直接或间接地将募集资金转移给实际控制人、其他关联方以及第三方机构、部门或个人，且不得以募集资金偿还地方政府债务及投资于公益性项目。

## 七、已发行公司债券基本情况和募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的公司债券基本情况如下：

单位：亿元

发行时间	债券简称	发行规模	监管账户 到账金额	已使用规模	账户余额
2017-10-30	17 乌经建	9.00	8.95	8.95	-
2018-9-26	18 乌经建	10.00	9.94	9.94	-
2019-9-26	19 乌经建	10.00	9.94	9.94	-

### 1、“17 乌经建”

2017 年 10 月 30 日非公开发行的 90,000 万元公司债券，期限为 3+2 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 89,460 万元。“17 乌经建”募集资金用途约定：“8 亿元用于偿还公司债务，优化债务结构；剩余募集资金 1 亿元用于补充发行人流动资金”。同时募集说明书也约定：“因本次债券的核准和发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据本次债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排调剂偿还公司债务和补充流动资金的比例，如果发行人调剂募集资金的规模不超过本次发行债券规模 50%，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。”

2018 年 3 月，因发行人融资结构优化调整需要，同意将“17 乌经建”原定于补充流动资金的 1 亿元募集资金用途调整为偿还公司债务。本次调剂募集资金的规模仅为债券发行规模的 11.11%，不超过债券发行规模的 50%，按照募集资金使用约定，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。

截至本募集说明书签署日，“17 乌经建”募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司有息负债。

### 2、“18 乌经建”

2018 年 9 月 26 日非公开发行的 100,000 万元公司债券，期限为 3 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 99,430 万元。“18 乌经建”募集资金用途约定：“8.5

亿元用于偿还公司有息债务，优化债务结构；剩余募集资金 1.5 亿元用于补充发行人流动资金”。同时募集说明书也约定：“因本次债券的核准和发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕，募集资金到账后，公司将根据本次债券募集资金的实际到位时间和公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排调剂偿还公司债务和补充流动资金的比例，如果发行人调剂募集资金的规模不超过本次发行债券规模 50%，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。”

2018 年 12 月，因发行人公司融资结构优化调整需要，同意将“18 乌经建”原定于补充流动资金的 1.5 亿元募集资金用途调整为偿还公司债务。本次调剂募集资金的规模仅为债券发行规模的 15%，不超过债券发行规模的 50%，按照募集资金使用约定，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。

截至本募集说明书签署日，“18 乌经建”募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司有息负债。

### 3、“19 乌经建”

2019 年 9 月 26 日非公开发行的 100,000 万元公司债券，期限为 3+2 年，扣除发行费用后，募集资金净额为 99,430 万元。“19 乌经建”募集资金用途约定：“8.5 亿元用于偿还公司有息债务，优化债务结构；剩余募集资金 1.5 亿元用于补充发行人流动资金”。

2019 年 12 月，因发行人公司融资结构优化调整需要，同意将“19 乌经建”原定于补充流动资金的 1.5 亿元募集资金用途调整为偿还公司债务。本次调剂募集资金的规模仅为债券发行规模的 15%，不超过债券发行规模的 50%，按照募集资金使用约定，由发行人总经理办公会审议通过，无需召开债券持有人会议。

截至本募集说明书签署日，“19 乌经建”募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还公司有息负债。

综上，发行人已发行公司债券的募集资金使用情况与债券募集说明书约定的用途一致。

## 第六节备查文件

本次债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- (一) 发行人最近三年的财务报告和审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 债券受托管理协议；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 主管机关为本期债券所出具的有关文件。

在本期债券发行期内，投资者可至发行人及主承销商处查阅本期债券募集说明书及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书。

(本页无正文，为《乌鲁木齐经济技术开发区建设发展总公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（面向合格投资者）募集说明书摘要》之盖章页)

